



# Gemeinde Uffing a. Staffelsee

**Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.10.2021**  
(vorbehaltlich der Genehmigung durch den Ausschuss)

## Öffentliche Sitzung

### **1. Vorberatung; Errichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitparks bestehend aus Pumptrack, Skatepark und Streetballfeld auf Fl.Nr. 1138, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rigistraße)**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt zum Bauantrag zur Errichtung eines Kinder- und Jugendfreizeitparks bestehend aus Pumptrack, Skatepark und Streetballfeld auf Fl.Nr. 1138, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rigistraße) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz) nicht und ist demnach aus Sicht des Ausschusses zulässig.

Da bei der Errichtung des Kinder- und Jugendfreizeitsportparks die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 6 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung nicht erhalten bleiben kann, wurde dem Bauantrag ein Abweichungsantrag beigelegt. Der Ausschuss empfiehlt der beantragten Abweichung von § 6 Nr. 1 OGS bzgl. der Geländeänderung zuzustimmen, da zum Betrieb der Anlage die Geländemodellierungen zwingend notwendig sind und die natürliche Geländeoberfläche nicht erhalten bleiben kann. Die öffentlichen Parkplätze im östlichen Bereich der Fl.Nr. 1132, Gemarkung Uffing a. Staffelsee sollen neben den Besuchern des SV Uffing auch durch die Besucher der neuen Skate-, Bike- und Freizeitanlage genutzt werden. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung stehen genügend Stellplätze zur Verfügung und können nachgewiesen werden, aus diesem Grund müssen keine zusätzlichen PKW-Stellplätze geschaffen werden.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

### **2. Vorberatung; Anbau einer Überdachung an das bestehende Gebäude der Kläranlage auf Fl.Nr. 1650/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Schöffauer Straße 30)**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt zum Bauantrag zum Anbau einer Überdachung östlich an das bestehende Gebäude der Kläranlage auf Fl.Nr. 1650/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Schöffauer Straße 30) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Holzflächen in Naturtönen, aber nicht schwarz wirkend, eingelassen werden sollen (§ 4 Nr. 1 Ortsgestaltungssatzung). Außerdem sind bei der Dacheindeckung als Eindeckmaterial gemäß § 5 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung naturrote, rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

### **3. Antrag, Errichtung eines verfahrensfreien Carports auf Fl.Nr. 231/6, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Achstraße 17 a), Isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung**

Der Antrag auf eine isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung eines verfahrensfreien Carports auf Fl.Nr. 231/6, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Achstraße 17 a) lag bereits in der vergangenen Bau- und Umweltausschusssitzung vor. Der Antrag wurde zurückgewiesen, da das Vorhaben anhand der vorgelegten Planunterlagen nicht eindeutig dargestellt wurde. Der Antrag wurde nun fristgerecht erneut eingereicht, beigelegt wurden Fotos und eine 3-D-Darstellung der Stellplatzüberdachung.

Aufgrund der geplanten geringen Dachneigung mit 14° können als Dacheindeckung, wie in § 5 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung vorgeschrieben, keine Dachpfannen verwendet werden, das Holzdach soll mit einer ziegelrötlichen Dachpappe gedeckt und da der Platz relativ dunkel ist, zum Teil verglast werden.

Soweit dies anhand der vorgelegten Unterlagen beurteilt werden kann, handelt es sich beim geplanten Carport um ein verfahrensfreies Carport gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. B) BayBO i.V. mit Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

Der Ausschuss beschließt zum Antrag auf isolierte Abweichung von § 5 Nr. 4 der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Dacheindeckung mit ziegelrötlicher Dachpappe das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, hinsichtlich der Teilverglasung des Daches wird keine Abweichung erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 6 Nr. 1 Ortsgestaltungssatzung zu erhalten bzw. wiederherzustellen ist und der Dachüberstand mindestens 0,5 m betragen muss (§ 5 Nr. 3 Ortsgestaltungssatzung).

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

#### **4. Antrag, Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ bzgl. der Flächen von Stellplätzen und Zufahrten auf Fl.Nr. 1103/2, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rigistraße 5)**

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ hinsichtlich der Gestaltung der Flächen der Zufahrten und Stellplätze vor. Im Bebauungsplan ist unter Nr. 1.8. festgesetzt, dass die Flächen von Stellplätzen oder Zufahrten als befestigte Vegetationsflächen, wie z.B. als Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine oder Rasenfugensteine mit mind. 2 cm Fuge anzulegen sind.

Die zu befestigende Fläche auf Fl.Nr. 1103/2, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Rigistraße 5) hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Bei dem von der Eigentümerin gewählten Stein handelt es sich um einen Splittfugenstein mit 8 mm Fuge.

Der Ausschuss kommt überein, den Antrag zurückzustellen. Die Eigentümerin wird gebeten Berechnungen vorzulegen, die belegen, dass das anfallende Niederschlagswasser, welches auf den neu zu befestigten Flächen anfällt, über die bereits vorhandenen Sickerschächte beseitigt werden kann und keine Einleitung in das gemeindliche Niederschlagswasserbeseitigungssystem erfolgt. Nach Vorlage der Berechnung wird in der nächsten Sitzung über den Antrag entschieden.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

#### **5. Vorberatung; Achte Änderung des Bebauungsplans „Uffing – West“, Vorlage Planentwurf, Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Bau- und Umweltausschuss bespricht die einzelnen Festsetzungen, es sind folgende Änderungen aufzunehmen:

- Die Firstrichtung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt, die Parzellen innerhalb der Ringstraße (Fl.Nrn. 181/12, 181/13, 181/49, 181/14, 181/15, 181/18, 181/19, 181/20) werden von dieser Regelung ausgenommen.
- Bei Nr. 4.4. ist ein Schreibfehler bei „Oberkante Fußpfetten“ auszubessern.  
Im Bebauungsplangebiet sind zweigeschossige Gebäude festzusetzen (II+D), die Regelung zu Kniestöcken in § 5 Nr. 5 der Ortsgestaltungssatzung ist anzuwenden, dadurch kann einer ausreichenden Nachverdichtung Rechnung getragen werden.



# Gemeinde Uffing a. Staffelsee

- Garagen/Carports/Nebenanlagen sollen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Demnach müssen diese 3 m von der Straße zurück rücken, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muss ein Stauraum von mind. 5 m freigehalten werden, welcher nicht eingezäunt werden darf. Dieser Stauraum von 5 m gilt nicht bei Carports, da hier keine Aufstellfläche benötigt wird (zum Öffnen eines Tores).
- Die Stellplätze sind immer nach dem jeweils vierten Stellplatz mit einem Baum (2. Ordnung Pflanzfläche mind. 1,50 m) zu untergliedern. Hierüber soll noch einmal im gesamten Gemeinderat gesprochen werden.
- Bei Grundstücken, auf denen die nach den zulässigen Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze nicht untergebracht werden können, wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf dem Grundstück indirekt durch die erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung beschränkt, d.h. durch den Bebauungsplan wird kein Recht auf die dort mögliche Anzahl der Wohnungen begründet, da die Wohnungen nur mit ausreichenden Stellplätzen zulässig sind.
- Bei der Festsetzung Nr. 8 bzgl. der Einfriedungen sollen auch Sockel möglich sein, wenn diese aufgrund des Geländes erforderlich sind. Die Festsetzung, dass die Einfriedungen an der Straße in Holz auszubilden sind, soll beibehalten bleiben.
- Die Festsetzung zur Grünordnung soll um die Regelung ergänzt werden, dass die Anlage der Vorgärten in Form von Steingärten unzulässig ist.
- Bzgl. der Regelung unter 10. Mobilfunkanlagen, diese sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, eine Regelung für alle Baugebiete in Uffing ist hier nicht möglich. Die Formulierung soll entsprechend angepasst werden, damit diese rechtsicher formuliert ist.

Frau Winzinger wird gebeten die Festsetzungen anzupassen und die überarbeiteten Unterlagen bis zur Gemeinderatssitzung vorzulegen. Nach Behandlung des Entwurfs in der Gemeinderatssitzung am 21.10.2021 sollen die entsprechende Begründung und alle erforderlichen Unterlagen für eine Informationsveranstaltung ausgearbeitet werden.

Im nächsten Schritt soll eine Eigentümerinformationsveranstaltung durchgeführt werden, hier sollen die Ideen zur Nachverdichtung vorgestellt werden und Fragen der Anwohner beantwortet werden.

Im Anschluss soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

Andreas Weiß  
Bürgermeister

Eva Widmann  
Schriftführerin