



Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

(vorbehaltlich der Genehmigung durch das Gremium)

Datum: 10. Mai 2022

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Anhörung der Gemeinden zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten
2.	Achte Änderung des Bebauungsplans "Uffing-West", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassung

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

Die Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinderats vom 07.04.2022 und 13.04.2022 werden einstimmig genehmigt.

- | | |
|-----------|--|
| 1. | Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Anhörung der Gemeinden zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten |
|-----------|--|

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bereitet derzeit den Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) vor, dadurch wird für das Bauplanungsrecht bestimmt, in welchen Städten und Gemeinden in Bayern ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Gemeinde wird nun gemäß § 201a Satz 8 BauGB vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt und angehört.

Der Gemeinderat folgt der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses und beschließt im Rahmen der Anhörung der Gemeinden zum Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten bzw. der Beteiligung vor dem Erlass der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB keine Stellungnahme abzugeben.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

- | | |
|-----------|---|
| 2. | Achte Änderung des Bebauungsplans "Uffing-West", Behandlung der eingegangenen Einwände und Anregungen im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beschlussfassung |
|-----------|---|

In der Gemeinderatssitzung am 09.12.2021 wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur achten Änderung des Bebauungsplans „Uffing – West“ durchzuführen. Der Plan, die Festsetzungen vom 28.10.2021 und die Begründung vom 02.11.2021 zur Bebauungsplanänderung wurden in dieser Sitzung ebenfalls gebilligt, in der Zeit von 03.01.2022 bis 04.02.2022 erfolgte die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die betroffenen Eigentümer wurden mit Schreiben vom 28.12.2021 über die Auslegung informiert. Im Rahmen der Gemeinderatssitzung werden die eingegangenen Stellungnahmen nun abgewogen.

Der Gemeinderat behandelt die im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 eingegangenen Einwände und Anregungen zur achten Änderung des Bebauungsplans „Uffing – West“ entsprechend der als Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt beigefügten Tabelle.

Andreas Weiß
Erster Bürgermeister

Eva Widmann
Schriftführerin



Aufstellung Achte Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ – vereinfachtes Verfahren

Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

Beteiligter	Stellungnahme abgegeben (Ja Nein)
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Ja
Regierung von Oberbayern	Ja
Planungsverband Region Oberland Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern	Ja
Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Ja
Staatliches Bauamt Weilheim i.OB	Ja
IHK München und Oberbayern	Ja
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Ja
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Ja
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisbrandmeister	Ja
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB	Ja
Deutsche Telekom AG	Ja
Kabel Deutschland – Vodafone Deutschland GmbH	Ja
Energie Südbayern GmbH	Ja
VG Rottenbuch	Ja
VG Saulgrub	Ja
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Bauamt	Ja



TÖB

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Stellungnahme:

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

Beschluss:

Die aktiven Landwirte in der näheren Umgebung (Schöffauer Straße 12, 17 und 41) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 9 : 0 Stimmen

Regierung von Oberbayern:

Stellungnahme:

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Uffing West“ folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das ca. 3 h große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für das bereits weitgehend bebaute Gebiet sollen u.a. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten und zur Bauweise geändert werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Bewertung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Uffing West“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung und des Flächensparens im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und 3.1 G sowie Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 9 : 0 Stimmen

Planungsverband Region Oberland – Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern:

Stellungnahme:

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.02.2022 an.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

Stellungnahme:

die in der 8. Änderung des Bebauungsplans „Uffing West“ aufgenommenen Festlegungen zur Verdichtung der Bebauung bei gleichzeitiger Minderung des Flächenfraßes und der Versiegelung entsprechen weitgehend unseren wasserwirtschaftlichen Zielen.

Es sollte sichergestellt werden, dass von der Schöffauer Straße kein wild abfließendes Wasser in das Baugebiet gelangen kann.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des Bebauungsplans als pdf-Dokument.



Beschluss:

Der bestehende Graben zur Entwässerung der Schöffauer Straße wird hergerichtet. Nachdem der Graben instandgesetzt wurde, wird das Wasser ordnungsgemäß abgeleitet und es fließt kein wild abfließendes Wasser von der Schöffauer Straße in das Baugebiet „Uffing-West“.

Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

Staatliches Bauamt Weilheim:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des staatlichen Bauamts Weilheim keine Einwände.

Beschluss:

Seitens des staatlichen Bauamts wurden keine Einwände erhoben, dies wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

IHK München und Oberbayern:

Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung, aber die Interessen der gewerblichen Wirtschaft sind in dem vorliegenden Planverfahren nicht berührt. Somit sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Rein vorsorglich weisen wir auf den redaktionellen Fehler in der Planzeichnung hin. Bei „Art der Nutzung“ müsste es unter „WR“ (reines Wohngebiet) gemäß § 3 BauNVO anstatt § 4 BauNVO heißen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Planzeichnung entsprechend korrigiert. Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

Handwerkskammer für München und Oberbayern:

Stellungnahme:

die Gemeinde Uffing a. Staffelsee beabsichtigt den o.g. Bebauungsplan von 1981 für das Plangebiet am westlichen Ortsrand von Uffing vor allem bezüglich vergrößerter Baufenster, einer künftig zulässigen Wohnung pro 200m² Grundstücksfläche sowie der GRZ von nun 0,3 zu ändern, um im Zuge dessen maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu schaffen.

Der dargelegten geringfügigen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und den hervorgehobenen Anpassungen gegenüber der Ursprungsfassung ist von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern nichts entgegenzusetzen.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Beschluss:

Die Rückmeldung der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen. Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Stellungnahme:

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:



Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der Hinweis auf die Meldepflicht, Art. 8 BayDSchG, ist in diesem Fall ausreichend. Bitte streichen Sie aus den Hinweisen den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Der Erlaubnisvorbehalt gemäß Art. 7 BayDSchG ist aus den Hinweisen zu streichen.
Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandmeister:

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestsehen keine Einwände.

Folgendes ist bei der weiteren Planung dennoch zu beachten:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen.

Die Standorte der Hydranten sind so wählen, dass von der Erstentnahmenestelle zur Sicherstellung des Löschwassers bis zu den einzelnen Grundstücken nicht mehr als 75 m Schlauch auf im Winter geräumten Wegen zu verlegen sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehruzufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Haltverbot) anzuordnen.

Festlegung. D 2.3. Brandschutz/Rettungsweg:

Unter Punkt 2.3.1. Hier ist die Rettungshöhe anzupassen. Anstatt Fußbodenoberkante 6,00 m „Brüstungshöhe über 8,00 m“.

Unter Punkt 2.3.2. Hier ist die Beschreibung anzupassen. Anstatt Großfahrzeuge der Feuerwehr „mit Fahrzeugen der Feuerwehr bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden, mehr als 50 m“.

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin

Unter den Hinweisen Brandschutz wird wie folgt ergänzt:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen. Die Standorte der Hydranten sind so wählen, dass von der Erstentnahmenestelle zur Sicherstellung des Löschwassers bis zu den einzelnen Grundstücken nicht mehr als 75 m Schlauch auf im Winter geräumten Wegen zu verlegen sind.

Die Standorte der Hydranten sind so wählen, dass von der Erstentnahmestelle zur Sicherstellung des Löschwassers bis zu den einzelnen Grundstücken nicht mehr als 75 m Schlauch auf im Winter geräumten Wegen zu verlegen sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t)



ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ erwiesen.

Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Wird unter Festsetzungen wie folgt angepasst:

Unter Punkt 2.3.1. wird angepasst: Anstatt Fußbodenoberkante 6,00 m „Brüstungshöhe über 8,00 m“. Unter Punkt 2.3.2. wird angepasst: Anstatt Großfahrzeuge der Feuerwehr „mit Fahrzeugen der Feuerwehr bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden, mehr als 50 m“.

Beschluss:

Dem Vorschlag der Architektin wird gefolgt, die Änderungen sind dementsprechend vorzunehmen.
Abstimmungsergebnis 10 : 0 Stimmen

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB:

Stellungnahme:

die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Beschluss:

Telefonisch wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Formulierung unter 3. in der Begründung nicht mit dem Planentwurf übereinstimmt (Plan: östlich WA – Rest WR und Begründung: westlich WA – Rest WR). Gemäß der Urfassung bzw. vierten Änderung ist östlich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im Rest ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Der Pkt. 3 der Begründung (1. Absatz) Art der baulichen Nutzung wird wie folgt angepasst:

Der östliche Bereich wird gemäß der 4. Änderung als WA übernommen und der Rest gemäß der Urfassung als WR.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

Deutsche Telekom AG

Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Gegen eine angemessene Nachverdichtung im Plangebiet erheben wir jedoch prinzipiell keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737



Telefon: +49 251 78877701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

Wird ergänzt unter Pkt. 1.6 (Strom) Versorgung,

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Beschluss:

Die Hinweise unter Ziffer 1.6 (Stromversorgung/Telekommunikation) sollen entsprechend dem Vorschlag der Planerin ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

Vodafone Deutschland GmbH:

Stellungnahme:

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.12.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

Wird ergänzt unter Pkt. 1.6 (Strom) Versorgung,

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über das vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschluss:

Die Hinweise sind entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

Energie Südbayern GmbH:

Stellungnahme:

mit der Änderung bestehen seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG keine Bedenken oder Anregungen.

Beschluss:

Die Rückmeldung der ESB GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen



VG Rottenbuch:

Stellungnahme:

hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde Rottenbuch keine Einwände gegen die achte Änderung des Bebauungsplanes „Uffing West“ hat.

Die Änderung wurde am 26.01.2022 in der Gemeinderatssitzung behandelt.

Beschluss

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

VG Saulgrub:

Stellungnahme:

die Gemeinde Bad Bayersoien meldet Fehlanzeige.

Beschluss:

Die Meldung der Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Bauleitplanung:

Stellungnahme:

A Baurecht

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee möchte in der vorliegenden Bebauungsplanänderung überholte Festsetzungen der ursprünglichen Fassung den aktuellen Planungerfordernissen anpassen sowie eine angemessene Nachverdichtung ermöglichen. Dafür werden insbesondere die überbaubaren Flächen erweitert und die GRZ erhöht.

Es wird absolut begrüßt, dass vorrangig durch Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan ausgewiesene Bauflächen und Baulücken aktiviert oder nachverdichtet werden, bevor neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die für diesen Bereich bestehenden Änderungen sollen durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.

Die Änderung im Rahmen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ist möglich. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Aufgrund der Überplanung und Weiterentwicklung des Bestandes sind die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild nicht hoch. Die grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich überbaubarer Flächen und Dichte und weiterer Anpassungen der Festsetzungen sind nachvollziehbar.

Grundsätzlich wäre zu überlegen, ob eine Nachverdichtung auch über die Gebäudehöhe möglich wäre. Wenn die Höhe der Gebäude so festgesetzt wird, dass eine Belichtung des Dachgeschosses über die seitliche Außenwand möglich wäre, kann die Qualität der Dachgeschosswohnungen erhöht und auf die Belichtung z.B. durch Quergiebel verzichtet werden.

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

Betrifft die Festsetzung 4.4 und 4.4.1:

2 Vollgeschosse sind im Rahmen des alten Bebauungsplans bereits zulässig. Im Rahmen der Änderung sind bis max. III Vollgeschosse zulässig, dann kann auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Der Kniestock regelt sich nach der OGS 2006 / §5 Abs. 5: Bei einer Gebäudebreite bis 10,00 m max. 0,40 m, bei einer Gebäudebreite über 10,00 m max. 0,60 m. Die Dachneigung wird gem. der OGS auf 20-28° (s. §5 Abs. 1 der OGS) erhöht, gegenüber dem Urbebauungsplan mit 22-25° Dachneigung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt der Empfehlung der Architektin zu folgen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen



2 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren

- *Mit den Inhalten der 8. Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans besteht Einverständnis. Wir haben jedoch noch Anmerkungen zur Klarstellung:*

2.1 Maß der Nutzung

- *Wir weisen darauf hin, dass Terrassen und Balkone als Teil der Hauptanlage nach BauNVO § 19 Abs. 2 mit zur Grundfläche zu rechnen sind. Zur Klarstellung empfehlen wir, den Hinweis aufzunehmen, dass Terrassen und Balkone bei der GRZ-Berechnung mitzurechnen sind oder alternativ zusätzlich Grundflächenüberschreitungen gesondert für Terrassen und Balkonen, z.B. (+ 20 %) festzusetzen.*

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

Es wird eine Überschreitung festgelegt, dass die Grundfläche um 20 % für Terrassen und Balkone überschritten werden darf und dass dafür ggf. auch die Baugrenze überschritten werden darf.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt der Empfehlung der Architektin zu folgen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Hinsichtlich der Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regen wir an, eine Erleichterung für die Anrechnung nicht versiegelter Flächen aufzunehmen. Daher empfehlen wir, um Versiegelungen zu vermeiden, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 2 cm Fuge und Schotterrasen festzusetzen bzw. als Anreiz unversiegelte, wasserdurchlässige Flächen nur zu 50 % anzurechnen.*

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

Bei Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Stellplätze und Zufahrten, wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 2 cm Fuge und Schotterrasen, sind diese mit nur 50 % anzurechnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt dem Vorschlag von Frau Winzinger zu folgen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Im Bebauungsplan werden keine Wandhöhen festgesetzt. Daher regen wir an, das Maß der Nutzung unmissverständlich zu konkretisieren. Es ist ausschließlich über die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Die Bezeichnung „D“ ist von der Planzeichenverordnung nicht erfasst bzw. sollte im Text genau erläutert werden z.B. als Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich oder als Nicht-Vollgeschoss.*

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

- *Hierzu muss die Festsetzung 4.4 und 4.4.1 angepasst werden.*
- *Die Erhöhung der Gebäude auf max. 2 Vollgeschosse ist nun im Rahmen der Änderung möglich. Zu überlegen ist, ob max. III Vollgeschosse zulässig sein sollen, dass hätte eine Erhöhung der Wandhöhe zur Folge, für evtl. Kniestock, dann könnte auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.*
- *Eine andere Möglichkeit wäre, die Festlegung der zulässigen Vollgeschosse komplett zu streichen, dann liegt es in der Entscheidung der Bauherren und es muss sich in die Umgebung einfügen.*

Beschluss:

Der Gemeinderat kommt überein, mindestens 2 Vollgeschosse und maximal 3 Vollgeschosse festzusetzen. In der Begründung soll diese Entscheidung entsprechend erläutert werden.

Abstimmungsergebnis 10 : 1 Stimmen



2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- *Aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Fläche regen wir an, keine Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.*

Beschluss:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Frau Winzinger wird gebeten Informationen zur Abgrenzung der verschiedenen Nebenanlagen vorzulegen und mögliche differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Nebenanlagen zu prüfen.

2.3 Verkehrsflächen

- *Wir empfehlen, die Straßenverkehrsfläche als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festzusetzen.*

Informationen seitens der Verwaltung bzgl. verkehrsberuhigter Bereich:

- *Im gesamten verkehrsberuhigten Bereich gilt Schrittgeschwindigkeit.*
- *Fahrzeuge dürfen nur noch in gekennzeichneten Flächen parken.*
- *Im verkehrsberuhigten Bereich gibt es rechtlich keine Fahrbahn, demnach können auch keine Verkehrszeichen nach StVO aufgestellt werden, welche die Nutzung der Fahrbahnen regeln oder einschränken, z.B. Halteverbote.*
- *Alle Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger ...) nutzen die komplette vorhandene Breite der Straße, die Unterscheidung zwischen Straße und Gehweg gibt es nicht, vorhandenen Bordsteinkanten wären demnach hinderlich.*
- *Fußgänger haben vor anderen Verkehrsteilnehmern (Autofahrern, Radfahrern ...) Vorrang.*

Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamtes einen verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen soll nicht gefolgt werden, die bisherigen verkehrsrechtlichen Regelungen sollen unverändert bleiben.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

2.4 Sonstige Festsetzungen, Hinweise

- *Wir regen an, textliche Festsetzung Punkt C 3.1 wie in der Begründung zu konkretisieren, dass die Zahl der Wohneinheiten je vollendete 200 qm Grundstücksgröße gemeint ist.*

Beschluss:

Es wird beschlossen, dass bei der textlichen Festsetzung unter Punkt C 3.1 die gleichen Worte, wie in der Begründung, demnach „je vollendete 200 m² Grundstücksfläche“ verwendet werden sollen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Wir empfehlen, gestalterische Regelungen zu Photovoltaikanlagen aufzunehmen, beispielsweise eine Flächenbegrenzung und / oder eine klare rechteckige Form der Modulkombinationen vorzugeben.*

Beschluss:

In der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde ist geregelt, dass die Bauteile flächeneben in der Dachfläche oder auf Dachflächen aufliegen müssen (§5 Nr. 7 OGS). In den Bebauungsplan soll keine zusätzliche Regelung zu Photovoltaikanlagen aufgenommen werden, da gemäß Nr. 11 der textlichen Festsetzungen die Ortsgestaltungssatzung zu beachten ist, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen enthält.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen



- *Hinsichtlich textlicher Festsetzung Punkt 5 gehen wir davon aus, dass die Einpassung der Gebäude in das Gelände sowie Geländeänderungen über die Ortsgestaltungssatzung geregelt sind und nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen.*

Beschluss:

Der Gemeinderat kommt überein, keine Änderung bzgl. der Höhenlage der Gebäude im Plan vorzunehmen, da es sich zum Großteil um bereits bebaute Grundstücke handelt, im Übrigen gilt die Ortsgestaltungssatzung.

Die von Frau Winzinger ermittelte mögliche Höhenlage der noch nicht bebauten Grundstücke „Zotzenmühlstraße 12 und 12a“ kann den Eigentümern zur weiteren Planung mitgeteilt werden.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

B. Naturschutz

In den Hinweisen sollte bei Punkt 2.2.1 auf die DIN 18920 verwiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich entlang der südlichen, westlichen und nordwestlichen Grenze Bäume, die als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan dargestellt werden sollten.

*Für die Neupflanzung von Großbäumen wird die Festlegung einer Artenliste mit heimischen Laubgehölzen empfohlen (z. B. Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)).*

Vorschlag bzw. Hinweis Architektin/Stadtplanerin:

Wenn die Bäume an den Grenzen als zu erhaltende Bäume aufgenommen werden sollen, dann müssen diese kartiert werden.

In dem Moment, wo Bäume als zu erhaltend festgelegt werden, werden diese oftmals vor Inkrafttreten der Satzung gefällt. Außerdem sieht die Gemeinde den Ortsrand in Richtung Westen langfristig als nicht erforderlich, aufgrund möglicher Entwicklungen.

Die Artenliste kann in die Hinweise mit aufgenommen werden, da die Pflanzung heimischer Bäume sowieso unter Pkt. 9.1 definiert wurde. Alternativ werden die o.g. Bäume als Empfehlung unter Pkt. 9.1 eingefügt.

Beschluss:

Die bestehenden Bäume sollen nicht als zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan dargestellt werden. Die Pflanzliste kann gemäß dem Vorschlag der Planerin angepasst werden.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

C. Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplans soll nach den Planungsunterlagen nur eine Vergrößerung der Baufenster sowie eine Änderung der Stellplatzanordnung umfassen. Somit können als gesund geltende Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bei Einhaltung des bereits festgesetzten Mindestabstandes von 15 m zwischen den bestehenden sowie zukünftigen Wohnbauten und der Schöffauer Straße, weiterhin gewährleistet werden. Folglich sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans Uffing-West“ zu äußern.

Vorschlag Architektin/Stadtplanerin:

Die 15 m Anbauverbotszone bleibt bestehen, ansonsten muss die Gemeinde eine neue Immissionsschutzrechtliche Betrachtung durchführen lassen.

Beschluss:

Der Hinweis des Immissionsschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen



D. Wasserrecht

Überschwemmungs- bzw. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Übrigen wird auf das Schreiben des WWA vom 12.01.2022 verwiesen.

Beschluss:

Der Punkt wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

E. Bodenschutzrecht

Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

Bevor mit der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit begonnen wird, informiert Frau Architektin Winzinger über die Ihrerseits eingeholten Informationen bezüglich Duplex-Garagen. Demnach ist bei Duplex-Garagen zwingend ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m festzusetzen.

Die Lage der Garagen, Tiefgaragen, Zufahrten und Stellplätzen wird im Bebauungsplan nicht festgeschrieben, die Anlagen wurden jedoch überprüft und es wurde festgestellt, dass lediglich bei zwei Grundstücken die Errichtung dieser Anlagen nicht funktioniert.

Weiters sind Duplex-Garagen mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m als Grenzbebauung möglich, ein begrüntes Flachdach wäre hier auch möglich.

Duplex-Garagen mit „Sedum“ begrüntem Dach, die leichteste Variante eines begrüntes Daches.

<https://www.sempergreen.com/de/loesungen/gruendaecher/types/leichtgewichtiges-flaches-gruendach>

Bei Duplex-Garagen ist ein Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m festzusetzen, bei Garagen/Carports kann dieser Stauraum auf 3 m reduziert werden.



Öffentlichkeit

Aufgrund der vielen eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des jeweiligen Umfangs, wird von einer einzelnen Behandlung abgesehen, die wesentlichen Einwände wurden zusammengefasst und werden gemeinsam abgewogen.

Folgend genannte Personen haben eine Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

- Anita und Horst Falkenhahn (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten, Tiefe der Schutzzone, Größe Sichtdreieck)
- Anton und Cordula Siegl (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten, Nachweis Stellplätze, Bepflanzung und Bebauung innerhalb Schutzzone und Sichtdreieck)
- Elisabeth Wölfel zzgl. Unterschriften (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten, Firstrichtung, weitere Grundstückszufahrten von Kreisstraße, Schutzzone und Sichtdreieck)
- Beate Fürst, Martin Fürst, Unterschriften (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten, Zulässigkeit zum Aufständern vorhandener und künftiger PV- und Solarthermieanlagen)
- Dr. Bernd Riesmeier (Erhöhung Kniestock, Errichtung Gaube, Vorschlag zur Umnutzung durch Planerin)
- Hans und Ines Ambrusch (Schutzzone, Mindestgröße Baugrundstück, Abstandsflächen, Versetzung Ortsschild)
- Franz Klar mit Unterschriften (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten, Einliegerwohnung unabhängig von Grundstücksgröße zulässig, Aufständern PV- und Solarthermieanlagen)
- Barbara und Konrad Fronhöfer (Schutzzone, Firstrichtung, Gaube)
- Tobias Krautwald (Schutzzone, Sichtdreieck, Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten)
- Leonhard Leibold (GRZ, Mindestgrundstücksgröße; Berechnung/Vorhaben vorgelegt)
- Ursula und Dr. Peter Muckenthaler mit Unterschriften (Mindestgrundstücksgröße, bauliche Gestalt, Bauweise, Wohngebäude (II+D))
- Sabine und Peter Mayer und Unterschriften (Mindestgrundstücksgröße f. Wohneinheiten)
- Thomas Naager und Catherina Tatge-Naager mit Unterschriften (Sichtdreieck, Schutzzone)
- Thomas Tafertshofer (Bebauung bzw. Stellplätze innerhalb Schutzzone)
- Umweltbeirat (Flachdächer zur Dachbegründung für Carports und Garagen, Einfriedungen (Ausschluss Gabionen) Punkt 9.1.1. um Schottergärten ergänzen)
- Beatrice Kennerknecht und Gertrud Zacher (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten)



Wesentliche Einwände mit Beschlussfassung:

- *Schutzzone - Anbauverbotszone (Abzug Schutzzone bei Ermittlung Anzahl Wohneinheiten, Tiefe der Schutzzone, Bepflanzung/Bebauung/Stellplätze innerhalb Schutzzone)*

Die Anbauverbotszone in dieser Form ist bereits in der Urfassung in dieser Form enthalten.

Die Anbauverbotszone ergibt sich nicht aus der Lage des Ortschildes, auch nicht aus der geltenden Höchstgeschwindigkeit, die Zone beginnt in dem Bereich, in welchem der Streckenabschnitt von – Ortsdurchfahrt in freie Strecke wechselt, dies ist im Bereich des Anwesens Schöffauer Straße 12. Beim Staatlichen Bauamt wurde nachgefragt, wer für die Festlegung der Position des Übergangs zuständig ist, folgende Information ist eingegangen:

Die verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt wird durch die Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festgesetzt (gelbe Ortstafel).

Die straßenbaurechtliche Ortsdurchfahrt ist im Bundesfernstraßengesetz, Bayerischen Straßen- und Wegegesetz und in den Ortsdurchfahrtsrichtlinien (ODR) geregelt. Die „Ortsdurchfahrt“ (OD) ist der Teil der Straße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke oder der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes dient (weiße OD-Tafel). Hier gilt die Anbauverbotszone (gesetzlich geregelter Abstand von der Straße, der von baulichen Anlagen freigehalten werden muss, aus Gründen des Lärmschutzes, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, Ausbau der Straße).

Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt wird notwendig, wenn sich infolge von Bebauung oder sonstiger Umstände die bestehende Ortsdurchfahrt ändert.

Zur Änderung der Ortsdurchfahrt ist die Zustimmung des Gemeinderates notwendig. Die Festlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen erfolgt durch die Regierung in Form eines Verwaltungsaktes.

Gemäß Auskunft des staatlichen Bauamts könnte die Bauaufsichtsbehörde (LRA) im Rahmen eines Bauantrags einer Verringerung der Anbauverbotszone auf bis zu 10 m zustimmen, vgl. Art. 23 BayStrWG.

Gemäß Art. 23 BayStrWG dürfen innerhalb des Schutzstreifens keine baulichen Anlagen errichtet werden, zu den baulichen Anlagen gehören nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 BayBO auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Beschluss:

Die Anbauverbotszone kann durch die Gemeinde im Bebauungsplan nicht reduziert werden.

Allerdings soll im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen werden (Art. 23 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes - BayStrWG):

Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

Die Anbauverbotszone sowie die Grunddienstbarkeit wird nicht mehr von der anrechenbaren Grundstücksgröße abgezogen und es werden bei jedem Grundstück, auf dem sich rechnerisch nur eine Wohnung aufgrund der Grundstücksgröße ergibt, zwei Wohnungen zugelassen. Begründung für die Änderung ist der gewünschten Nachverdichtung im Bestand Rechnung zu tragen. Demnach ergibt sich folgende Festsetzung unter 3.1:

Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens eine Wohnung zulässig.

Auf Grundstücken, auf denen rein rechnerisch nur eine Wohnung zulässig ist, sind jedoch max. 2 Wohnungen zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze kann auch bei Errichtung von Duplex-Garagen, auf drei Grundstücken nicht dargestellt werden, auf diesen Grundstücken beschränken sich die Wohnungen automatisch. Hierauf soll in der Begründung hingewiesen werden.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen



- *Sichtdreieck*

Auskunft Rechtsanwalt:

Gemäß Bayerischen Straßen- und Wegegesetz sind Sichtdreiecke nur außerorts notwendig. Die Gemeinde kann diese jedoch trotzdem eintragen, wenn sie es für notwendig hält. In diesem Zusammenhang kann die Gemeinde dann gemäß § 9 Abs. 10 Baugesetzbuch festlegen, dass diese Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Höhe der Anlagen auf 80 cm begrenzt wird und der Astansatz auf mind. 2,50 m definiert wird, um hier ausreichend Schutz für eine sichere Ein- und Ausfahrt zu schaffen, da auf der Schöffauer Straße mit 50 km/h gefahren wird.

Informationen Architektin/Stadtplanerin

Die Schenkellänge richte sich nach der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in dem betreffenden Bereich. Bei 50 km/h innerorts muss die Schenkellänge 70 m betragen (Richtlinien für die Anlage von Straßen). Um die Einfahrt sicherzustellen, darf die maximale Höhe der Anlage 0,80 m nicht übersteigen und bei Bäumen der Astansatz 2,50 m nicht unterschreiten.

Beschluss:

Das Sichtdreieck wurde seitens der Planerin überprüft und in der Planzeichnung entsprechend korrigiert. Der Gemeinderat kommt überein das Sichtdreieck wie vorgeschlagen festzusetzen.
Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Mindestgrundstücksgröße (Einzelhaus/Doppelhaus/Wohneinheiten)*

Informationen Architektin/Stadtplanerin

Grundsätzlich gilt, dass eine Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte nur bei einer Realteilung einzuhalten ist, bei einer Teilung nach Wohnungseigentum kann die Grundstücksgröße dann auch kleiner sein. Verbindlich ist die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus, dieser Begriff beinhaltet aber nicht die Anzahl der zulässigen Wohnungen.

Die Mindestgröße der Grundstücke ergibt sich aus dem überwiegenden Bestand in Uffing a. Staffelsee, sowie aus der Tatsache, dass im ländlichen Raum, im Unterschied zur Stadt, ein Garten, sowie ausreichend Platz für die Stellplätze auf dem Grundstück sichergestellt sein muss.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde gilt für den gesamten Ort.

Beschluss:

Die Mindestgrundstücksgrößen wie in den Festsetzungen unter 3.2 bereits festgesetzt sollen so beibehalten bleiben, demnach beträgt die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus mind. 400 m² und für ein Doppelhaus mind. 600 m², d.h. 300 m² je Doppelhaushälfte.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Firstrichtung*

Informationen Architektin/Stadtplanerin

Die Firstrichtung ist ein städtebaulicher Aspekt, d.h. entlang der Schöffauer Straße ist die Firstrichtung bereits parallel zur Straße realisiert worden, also die Straße begleitend, hier sind die Grundstücke auch zudem nicht tief genug um ein Gebäude in Nord-Süd-Richtung zu positionieren.

Doppelhäuser sollten immer ost-/westorientiert sein, da sonst eine reine Nordhälfte entstehen würde. Da das innenliegende Rechteck keinerlei städtebauliche Struktur unterliegt und keiner wichtigen Straße folgt, ist die Firstrichtung hier unerheblich. Bei der Firstrichtung wurden auch die Grundstücksteilungen beachtet.

Beschluss:

Die Firstrichtung entlang der Schöffauer Straße soll gemäß dem Vorschlag der Planerin festgesetzt werden. Bei den nördlichen vier Grundstücken (Fl.Nrn. 181/7, 181/8, 181/9, 181/10) kann die Festlegung der Firstrichtung entfallen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen



- *Wohngebäude (II+D) (Firsthöhe)*

Beschluss:

Hier wird auf den Beschluss im Zuge der Stellungnahme des Landratsamtes (Bauamt) verwiesen.

- *Flachdächer bei Nebengebäuden (Dachbegrünung)*

Beschluss:

Der Gemeinderat kommt überein im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer zuzulassen.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Einfriedungen (Ausschluss Gabionen) + Punkt 9.1.1 um Schottergärten ergänzen*

Beschluss:

Regelungen, welche bereits in der Ortsgestaltungssatzung enthalten sind, sollen nicht zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Unter Punkt 8 der Festsetzungen durch Text ist der Ausschluss von Gabionen aufzunehmen.

Weiters sind unter Punkt 9.1.1 (Vorgärten) neben den Steingärten die Schottergärten aufzuführen, demnach soll die Festsetzung wie folgt lauten:

Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Steingärten und Schottergärten ist unzulässig.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Grundstückszufahrten von Kreisstraße (Schöffauer Straße)*

Beschluss:

Bezüglich weiterer Zufahrten über die Kreisstraße kann im Bebauungsplan nichts festgesetzt werden. Auf die Ausführungen des Landratsamtes wird verwiesen.

- *Zulässigkeit zum Aufständern PV-/Solarthermieanlagen*

Beschluss:

Gemäß § 5 Nr. 7 der Ortsgestaltungssatzung müssen Bauteile (Dachflächenfenster, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) flächeneben in der Dachfläche oder auf der Dachfläche aufliegen. Der Gemeinde sind keine Anwesen mit aufgeständerten Anlagen bekannt.

Es wird auf den Beschluss im Zuge der Stellungnahme des Bauamtes (Landratsamt) bzgl. des Themas verwiesen.

- *Erhöhung Kniestock*

Beschluss:

Bezüglich der Kniestockhöhe wird auf die Regelung unter § 5 Nr. 5 der Ortsgestaltungssatzung verwiesen. Ein Beschluss hierzu wurde bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes – Bauamt – gefasst.

- *Errichtung Gauben*

Beschluss:

Aufgrund des Kniestockes und einer möglichen flacheren Dachneigung ist die Belichtung des Dachgeschosses mittels Dachflächenfenster bzw. über die Giebelseiten ausreichend gegeben.



Frau Winzinger wird gebeten zur Errichtung von Dachgauben die entsprechende Rechtsprechung vorzulegen, hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. der sinnvollen Errichtung einer Gaube in Bezug auf die Dachneigung.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen

- *Abstandsflächen*

Die Abstandsflächen gelten für jedermann gleich und richten sich nach der Bayerischen Bauordnung. Hiervon kann die Gemeinde nicht abweichen.

- *Ortsschild versetzen*

Die verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt wird durch die Straßenverkehrsbehörde in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festgesetzt (gelbe Ortstafel), d.h. die Zuständigkeit hier liegt beim Landratsamt. Seitens des Landratsamtes wurde eine Versetzung des Ortsschildes angekündigt.

Hinweise der Gemeinde zu einzelnen Anregungen in Stellungnahmen:

Seitens der Gemeinde wurde, wie im Bebauungsplanverfahren üblich, der Aufstellungsbeschluss bekannt gegeben, die Bekanntmachung erfolgte von 12.02.2021 bis 26.02.2021. Außerdem hat die Gemeinde die Anwohner mit Schreiben vom 28.10.2021 vorab zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Mit Schreiben vom 28.12.2021 wurden die betroffenen Eigentümer dann über die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Bestandschutz durch die Bebauungsplanänderung nicht angetastet und durch die Gemeinde auch nicht verletzt wird.

Außerdem wird durch die achte Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“ grundsätzlich gegenüber der ursprünglichen Fassung das Baurecht erhöht. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine GFZ von 0,35 festgelegt, im neuen wird eine GRZ von 0,30 festgesetzt (dies entspricht einer GFZ von mind. 0,6). Durch die Bebauungsplanänderung kann demnach nicht, wie in einigen Stellungnahmen angegeben, von einer Wertminderung der Grundstücke gesprochen werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt und jedes Grundstück, jede Erschließung und jedes Gebäude differenziert vorhanden ist, hat die Gemeinde versucht die Festsetzungen so allgemein wie möglich zu halten. Da die Gemeinde im Bebauungsplan nicht für jedes Grundstück differenzierte Festlegungen definieren kann und die Gemeinde mit der Änderung das Ziel verfolgt, mehr Baurecht zu ermöglichen. So muss jeder Betroffene sich ggf. von einem ArchitektelN/PlanerIN beraten lassen, welche Möglichkeiten er hat und wie diese auszuschöpfen sind.

Der Gemeinderat kommt überein, dass, nach Versand dieser Beschlüsse, ein Zeitrahmen für einzelne Informationsgespräche im Rathaus gemeinsam mit der Planerin Frau Winzinger zur individuellen Terminvereinbarung angeboten werden soll.

Bei diesem Termin können die Eigentümer Auskünfte zu den Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans erhalten, eine konkrete Beratung/Planung für einzelnen Grundstücke kann nicht angeboten werden.

Abstimmungsergebnis 11 : 0 Stimmen