

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER KIRCHE“

DER GEMEINDE UFFING AM STAFFELSEE  
LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN

Datum: 17.01.2025

Alle Teile des folgenden Inhaltes, die nicht dem Baugesetz, der Baunutzungsverordnung, der Bayerischen Bauordnung oder anderen einschlägigen Gesetzestexten entnommen sind, dürfen nicht ohne das Einverständnis der Planverfasserin (Architektin) verwendet oder an Dritte weitergegeben werden.

## 1. Rahmenbedingungen

### Anbindung

Die Gemeinde Uffing liegt im bayerischen Voralpenland, im sogenannten „Blauen Land“ am nördlichen Ufer des Staffelsees ca. 30 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen und 70 km südlich von München. Die Gemeinde befindet sich ca. 15 km Kilometer von der Autobahn A95 Richtung Garmisch - München entfernt, außerdem ist sie über die Bundesstraße B2 (München-Weilheim-Spatzenhausen) und die B23 (Augsburg – Rottenbuch) zu erreichen.

Des Weiteren besitzt Uffing am Ortsrand einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie München – Garmisch, der im Stundentakt angefahren wird.

### Lage des Planungsgebietes im Ortsgebiet von Uffing



Auszug aus der DFK-Karte

## 2. Örtliche Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „südlich der Kirche“ liegt gem. des am 06.09.1988 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes im Dorfgebiet. Die im Norden, Nordwesten und Süden der Pfarrkirche gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als markante Grünflächen ausgewiesen.



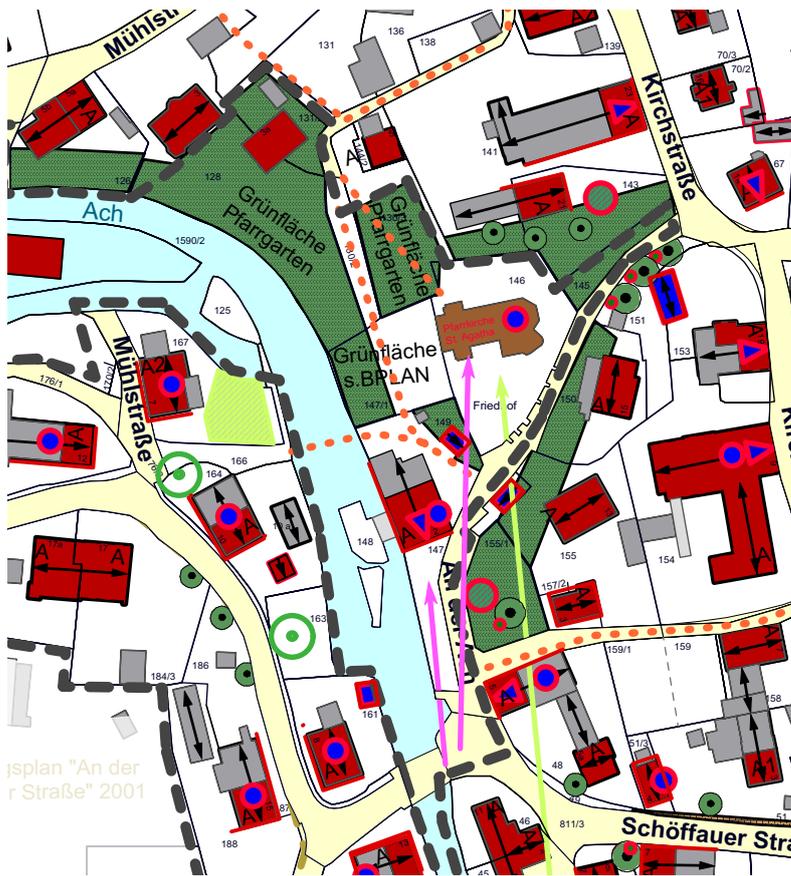
Fl. Nr.155/1

Gemäß des aktuellen FNP's (Ausschnitt) erstreckt sich die markante Grünfläche an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes über die gesamte Fläche der Fl. Nr. 155/1.

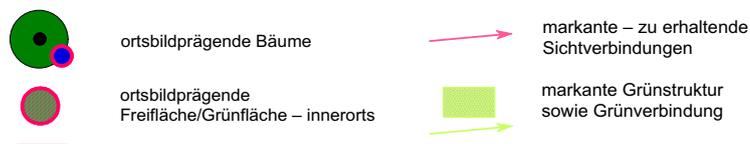
### 2.2 Rahmenplan (zur Einsicht im Rathaus im Bauamt, zu den öffentlichen Sprechzeiten).

Gemäß Karte 6 Städtebauliche Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplans vom 28.06.2017 liegt das Planungsgebiet vorwiegend in der städtebaulichen Gebietskategorie „Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern“ und übernimmt die markanten Grünflächen, östlich der Straße *An der Ach*, als ortsbildprägende Grünflächen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Südlich der Kirche“ erstreckt sich über den gesamten Bereich der ortsbildprägenden, innerörtlichen Grünfläche / Freifläche.



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan, Karte 6 \_ Städtebauliche Entwicklung



### 2.3 Ortsgestaltungssatzung,

Der Bebauungsplan richtet sich in gestalterischen Belangen, insoweit im Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, nach den Vorgaben der jeweils gültigen Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans.

### 2.4 Erschließung – Verkehr, Grünflächen

Das Planungsgebiet wird im Norden und Westen über die Straße *An der Ach* erschlossen, im Nord-Osten über die *Kirchstraße*.

Im Süden befindet sich der beschränkt-öffentliche Weg „Straße zur Ach“ mit folgender Widmungsbeschränkung: „Verkehrsverbot für Fahrzeuge aller Art, ausgenommen Anlieger“, der die Straße *An der Ach* mit der im Osten verlaufenden *Kirchstraße* verbindet.

Nordwestlich des Planungsgebietes liegt die denkmalgeschützte Pfarrkirche *St. Agatha*, mit den zugehörigen Grünflächen des Pfarrgartens, im Südwesten liegen die Grünflächen (Uferbereiche) der *Ach*.

Entlang der Nordwestgrenze des Planungsgebietes verläuft der markante Grüngürtel, der zusammen mit den o.g. Grünbereichen eine prägende Grünverbindung im historisch geprägten Altort von Uffing darstellt.

## 2.5 Städtebauliche Begründung der Bauleitplanung

Die Grundlage für die Bauleitplanung bildet der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahre 2017 in dem die Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Altortbereichs von Uffing definiert wurden.

Gemäß Rahmenplan ist das gesamte Grundstück mit der Fl. Nr. 155/1 von jeglicher Bebauung freizuhalten und als private Grünfläche zu erhalten, siehe hierzu Pkt. 2.2 oben. Darstellung des Grünbereiches entlang der Straße *An der Ach* bis zur *Kirchenstraße*.

Gemäß dem Ausschnitt aus dem *Städtebaulichen Rahmenplan* hält diese *ortsbildprägende Grünfläche* die markanten Sichtachsen auf die Pfarrkirche frei. Zudem handelt es sich bei dem Blick von der Brücke über *die Ach*, in Richtung Kirche, um die sog. „Postkarten-Ansicht“ von Uffing.



SOMMERANSICHT begrünt; Foto eigene

Blick von der Brücke über die Ach – *Schöffauer Straße* - auf die Pfarrkirche, über das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 155/1 mit dem ortsbildprägenden Baum.



WINTERANSICHT; Foto eigene

Die Topografie erhebt sich von Süd / Südwest nach Nord / Nordost, wo sich im Hintergrund die Kirche, St. Agatha erhebt.

Die umgebende Bebauung, entlang der Ach, prägt diesen Bereich nachhaltig.

Auf **Fl. Nr. 48** befindet sich das älteste Bauernhaus von Uffing, das im Kern auf die zweite Hälfte des 17. Jahrhunderts zurückreicht und somit auch im Urkataster (ca. 1810) gelistet ist.

Bei dem noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um Muttertierhaltung mit einer GV-Zahl von 15, sowie der dazugehörigen Mistlege und Jauchegrube. Der Stallzugang als auch die Mistlege befinden sich auf der Nordseite des Bauernhauses.

In dem ehem. Bauernhaus auf der **Fl. Nr. 147** ist keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden, es dient heute nur noch der Nutzung als Wohnhaus mit Nebengebäude, durch die Eigentümer. Auch dieses Gebäude ist bereits im Urkataster gelistet, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Bei diesen beiden Gebäuden am Fuße der Pfarrkirche St. Agatha, mit ihren Ursprüngen im 15. Jahrhundert, handelt es sich um zwei ortsbildprägende Gebäude. Durch ihre Lage im ortsräumlichen Gefüge von Uffing, sowie im städtebaulichen Kontext mit der Pfarrkirche und dem Fließgewässer, der *Ach* prägen sie den Raum nachhaltig und geben ihm seine dörfliche Typologie.

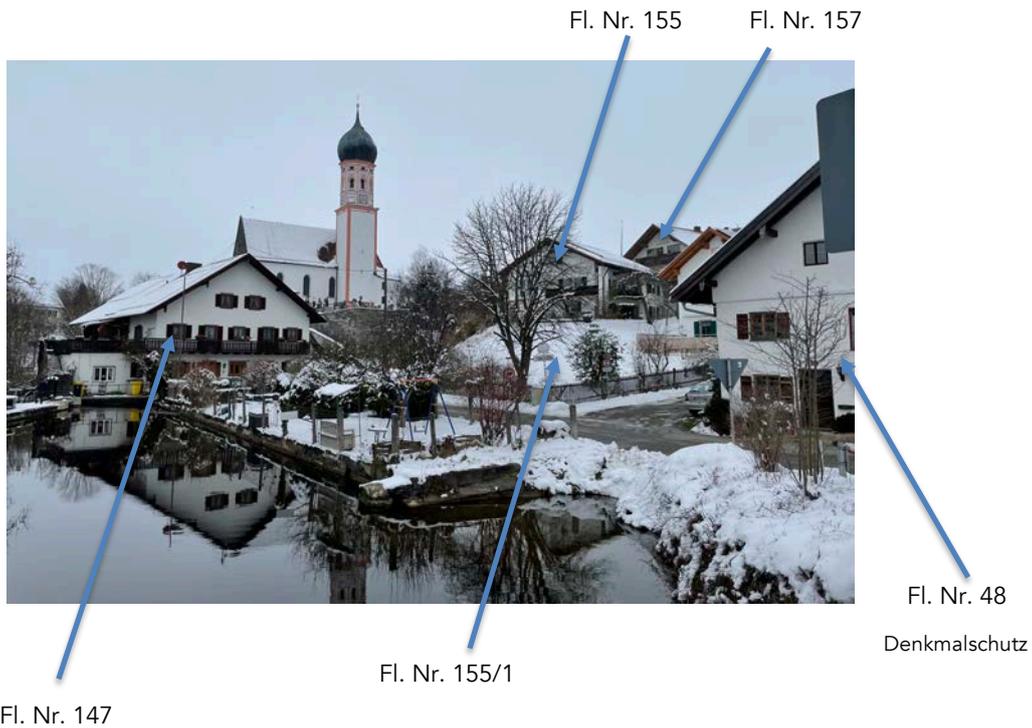
Aufgrund ihrer prägenden Stellung sowohl im städtebaulichen als auch im straßenräumlichen Verbund bilden sie zugleich die Raumkanten zur Straße *An der Ach* und zum Gewässer, der *Ach*.

Die Orientierung (Firstrichtung) sowie die Proportion (Höhe und Breiten- und Längenverhältnis) mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem homogenen Satteldach mit der regionaltypischen Dachneigung der Anwesen, bilden diese weiteren Bausteine diese städtebauliche Präsenz und Wertigkeit im ortsräumlichen Gefüge von Uffing. Darüber hinaus trägt die ruhige, typische Fassadengliederung / -gestaltung und Detaillierung dazu bei. Die Wertigkeit dieser Gebäude in diesem städtebaulichen Kontext ist somit evident.

Die ortsbildprägende Grünfläche mit der **Fl. Nr. 155/1** die sich derzeit über das gesamte Grundstück erstreckt hält den Blick auf die Pfarrkirche frei. Der Höhenunterschied von der Straße *An der Ach* bis zum Gebäudes auf der **Fl. Nr. 155** (Hs.Nr.13) beträgt ca. 6,00 m. Das Gebäude **Fl. Nr.150** (Hs.Nr.15) liegt an seiner Nordseite auf gleicher Höhe mit dem Friedhof, somit bildet die ansteigende Topografie von der Straße *An der Ach* und der Kirche eine räumliche Kante. Dies wird auf dem Winterbild besonders deutlich, im Sommerbild wird dieser Bereich durch den ortsbildprägenden Baum in der Südwestecke des Grundstücks verdeckt.

Das gemeindliche Ziel, bzw. Wunsch, diese ortsbildprägende Grünfläche für immer freizuhalten, ist in Anbetracht der städtebaulichen Situation nachvollziehbar, jedoch ist der Gemeinde bewusst, dass dies aufgrund der Innenbereichslage i. S. des § 34 BauGB nicht möglich ist.

### Überprüfung der Innenbereichslage

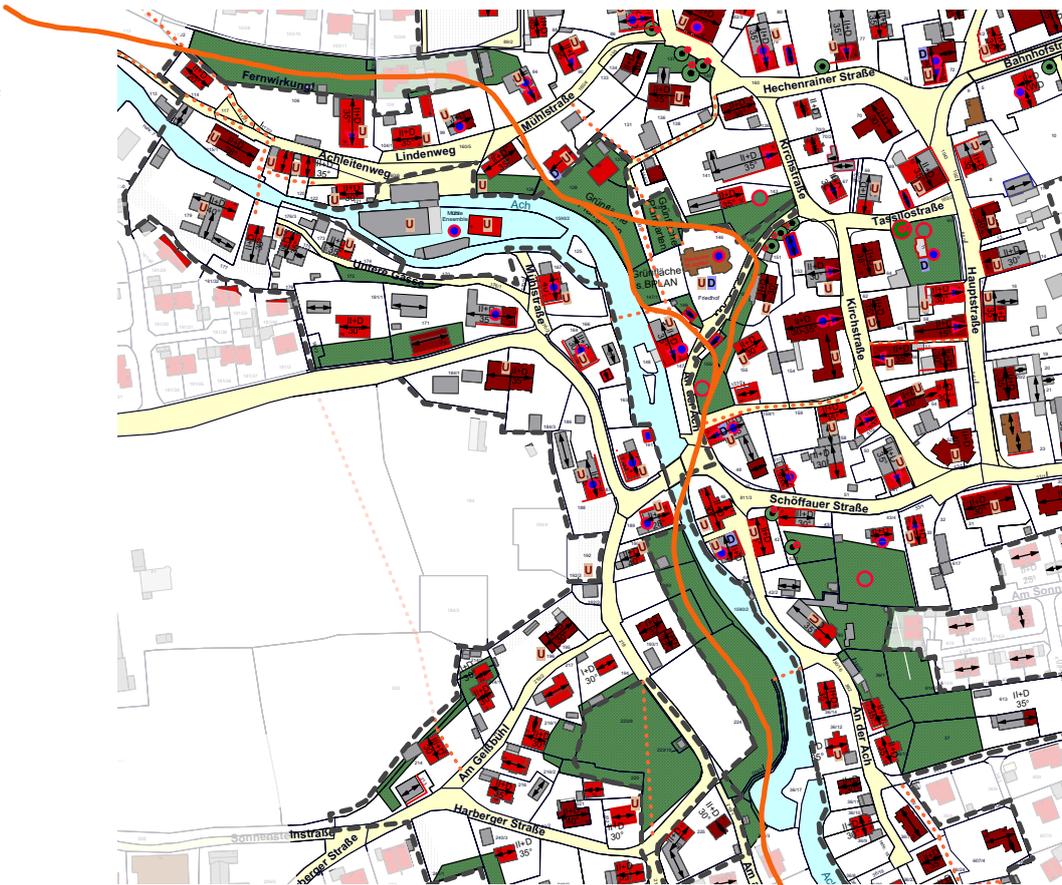


Die Grünfläche auf dem Grundstück der Fl. Nr. 155/1 läuft hangaufwärts, weiter über die Fl. Nrn. 155, 150, 151 bis zur *Kirchstraße* und bildet mit der Friedhofsmauer eine Art „Hohlweg“.



Verbindungsstraße *An der Ach* zum Kirchweg; Foto eigene

Fl. Nr. 147/Teil



Ausschnitt aus dem städtebaulichen Rahmenplan, Karte 5 \_ Städtebauliche Analyse

Betrachtet man die gesamte Grünachse ergibt sich hier im Ortsmittelpunkt eine ortsbildprägende Grünverbindung, die die Pfarrkirche umrahmt. Die vom Süden kommende, die Ach begleitende Grünverbindung verbindet sich mit der Grünfläche entlang der Straße *An der Ach*, sowie den westlich der Pfarrkirche verlaufenden Grünflächen des Pfarrgartens und den prägenden Grünflächen (Fl. Nr. 143). Sie treffen sich im Pfarrgarten und verlaufen von dort gemeinsam Richtung Norden und dann weiter nach Westen – Richtung Ortsrand.

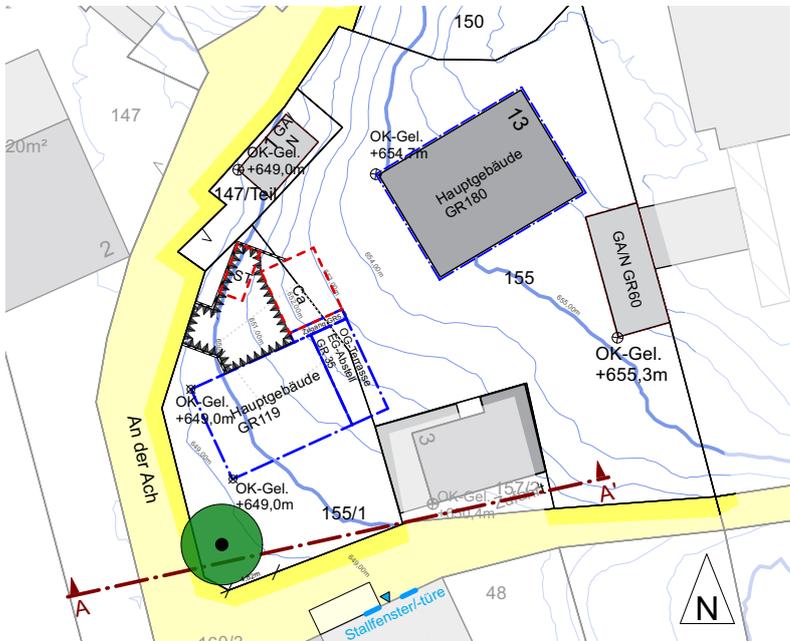
Aufgrund der prägenden städtebaulichen Strukturen, wie Gebäude, Grün und Topografie ist es eine Herausforderung eine mögliche Bebauung in diese vorhandene städtebauliche Struktur harmonisch einzufügen. Das Einfügen eines neuen Gebäudes zwischen die beiden ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Anwesen in die Gemengelage des Ortskerns von Uffing, die aufgrund ihrer Nutzung einen ausreichenden Abstand; hier zur aktiven Landwirtschaft im Süden, fordern, sowie der Erhalt der natürlichen Topografie, trotz notwendiger immenser Erdbewegungen und den Erhalt der ortsbildprägenden Grünfläche / Grünverbindung zwischen dem Bach (Ach) und Pfarrkirche (St. Agatha).

Die Einfügung eines Gebäudes auf der **Fl. Nr. 155/1** muss zudem, neben all den städtebaulichen Parametern dem Baurecht, gem. § 34 BauGB ausreichend Rechnung tragen.

Die Untersuchung der im direkten Umfeld befindlichen Bebauung, setzt den Maßstab für das Maß der zulässigen Überbauung. Die prägenden Bauernhäuser liefern hierzu keine aussagekräftige Grundlage, da diese vor Jahrhunderten für eine andere Nutzung errichtet wurden.

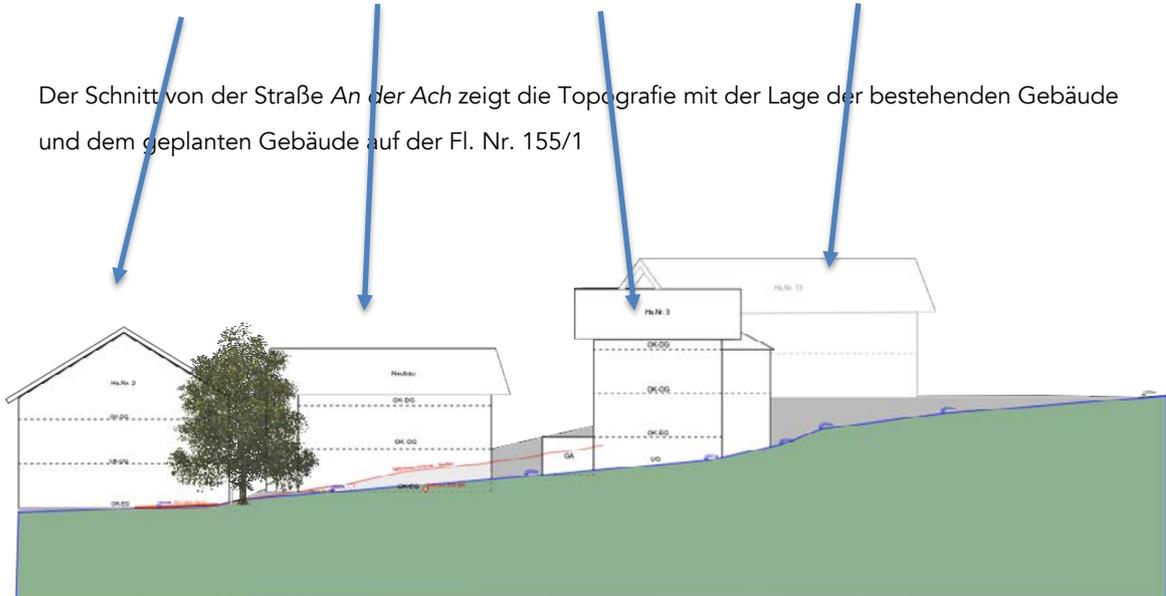
Als Maßstab erscheint das Gebäude auf der **Fl. Nr. 155** adäquat, dass jedoch in seiner Größe, aufgrund der relevanten Parameter, wie Abstandsflächen, Topografie und erforderliche Firstrichtung, nicht 1 : 1 übernommen werden kann, trotzdem eine gute Basis bildet, da es sich auch hier um ein reines Wohngebäude in direkter Umgebung handelt.

Schemaschnitt A-A - Blick von Süden auf die Gebäude



Fl.Nr. 147      Fl.Nr. 155/1      Fl.Nr. 157/2      Fl. Nr. 155

Der Schnitt von der Straße *An der Ach* zeigt die Topografie mit der Lage der bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1



## 2.6 Grünordnung / Topografie

Auf der Grünfläche entlang der Straße *An der Ach* befindet sich **ein** ortsbildprägender Baum und weitere Sträucher. Der Erhalt dieses ortsbildprägenden Baumes sowie der Topografie im Süden und Westen ist städtebaulich notwendig.

## 2.7 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des zuständigen Netzbetreibers. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Um eine gute Zugänglichkeit zu erforderlichen oberirdischen Kabelverteilerschränke zu gewährleisten, werden diese an öffentlichen Flächen aufgestellt. Die lagegenauen Standorte ergeben sich im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind sowohl ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

## 2.8 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. In diesem Bereich befindet sich neben einem Regenwasserkanal ein Mischwasserkanal. Die Entsorgung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal. Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

## 2.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken, als Notüberlauf, wie bereits im Bestand ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal zulässig.

Falls Betriebe angesiedelt werden, bei denen die NWFreiV nicht angewendet werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

In dem zu überplanenden Gebiet gibt es keine Gefahr von Überflutungen, es sind dementsprechend hier keine Probleme zu erwarten und es sind diesbezüglich auch keine weiteren Maßnahmen zu veranlassen.

## 2.10 Denkmalpflegerische Relevanz / Bodendenkmäler

Bereits im frühen Mittelalter (Ersterwähnung 839) bestand die Ortschaft Uffing. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Kirche und der Lage im historischen Ortszentrum sind bauliche Überreste aus der frühestens Ortsgeschichte zu vermuten, insbesondere dann, wenn tiefgreifende Bodeneingriffe z. B. übermäßige Abgrabungen, wie z.B. in Form von – in den Hang geschobenen Garagen – entstehen.

Nördlich des Geltungsbereichs ist auf Fl. Nr. 146 ein Bodendenkmal (D-1-8232-0007) und südlich auf der Fl. Nr. 48 *An der Ach 5* ein Baudenkmal (D-1-80-134-2) gelistet.

#### 2.11 Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden, umliegenden Landwirtschaftsbetriebe ist mit den damit verbundenen typischen Immissionen zu rechnen. Aufgrund dessen ist ein Mindestabstand von 12,00 m von der Stallaußenwand zum nächsten Immissionsort zu halten. Zur Jauchegrube ist eine Entfernung von 7,00 m einzuhalten.

#### 2.12 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

In einem Abstand von 150 m sind Überflurhydranten DN 80 mit einer Entnahmemenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von mind. 2 bar vorzusehen.

#### 2.13 Spartengespräche

Es wird angeregt, vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Wasserversorgung, Strom, Telefon, usw.)

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Uffing am Staffelsee hat in seiner Sitzung am 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich der Kirche“ beschlossen, um eine städtebaulich verträgliche Einbindung, unter Berücksichtigung des Bestandes, den Erhalt der bestehenden Grünflächen und der bestehenden Topografie, zu sichern

### 4. Festsetzungen und Planinhalt

#### 4.1 Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

Die Gemeinde sieht keinen Bedarf die Art der baulichen Nutzung festzusetzen, da die Größe und Lage des Gebäudes, die Anzahl der Wohnungen und das Ortsbild die wesentlichen Parameter darstellen. Die bestehende Gemengelage in diesem Ortskernbereich soll erhalten bleiben. Aus dem Grund wird dieser Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB erlassen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird pro Hauptgebäude (Wohngebäude) nach dem Bestand, durch die **Grundfläche GR** festgelegt. Die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind wie im Bestand auch weiterhin zugelassen und im Rahmen einer Überschreitung von max. 60 % auch möglich. Die Zufahrten werden in wasserdurchlässiger Ausführung nur zu 50 % angerechnet.

Die Baufenster zeichnen die Hauptgebäude und deren Stellung nach. Die bereits vorhandenen Baufenster für die Hauptgebäude, sowie die im Bestand vorhandenen Garagen / Nebenanlagen werden in der Planzeichnung dargestellt. Die angebauten Garagen bieten teilweise Raum für Terrassen, sowie Versorgungsräume im Untergeschoß. Für Terrassen und Balkone ist eine Überschreitung von 30 % berücksichtigt.

Eine Festlegung der Grundstücksmindestgröße ist nicht erforderlich, da jeweils nur zwei Wohnungen je Wohngebäude und nur Einzelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der städtebaulichen Intention eine kleinteilige Bebauung auszuschließen und die Durchgängigkeit der privaten Grünfläche als Ziel der städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen.

#### 4.3 Abstandsflächen

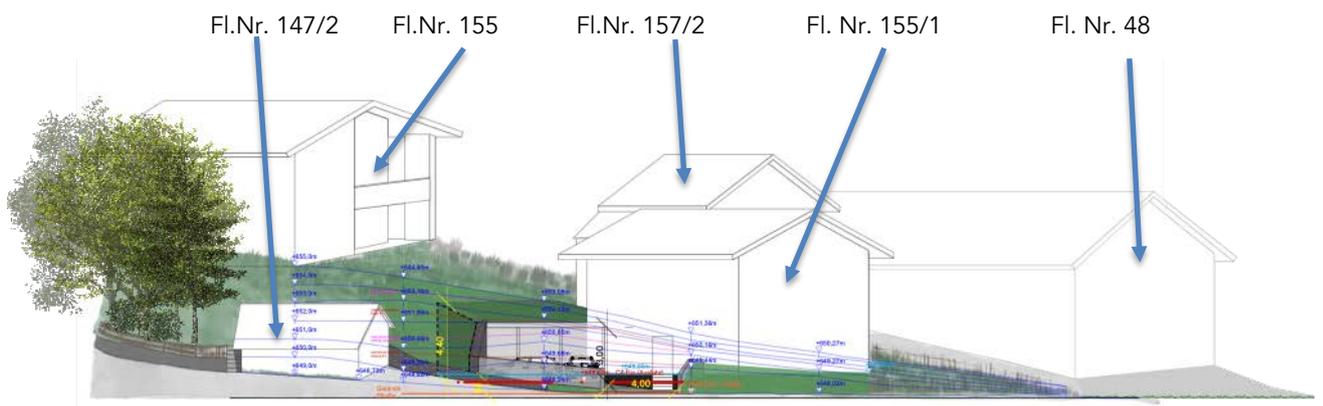
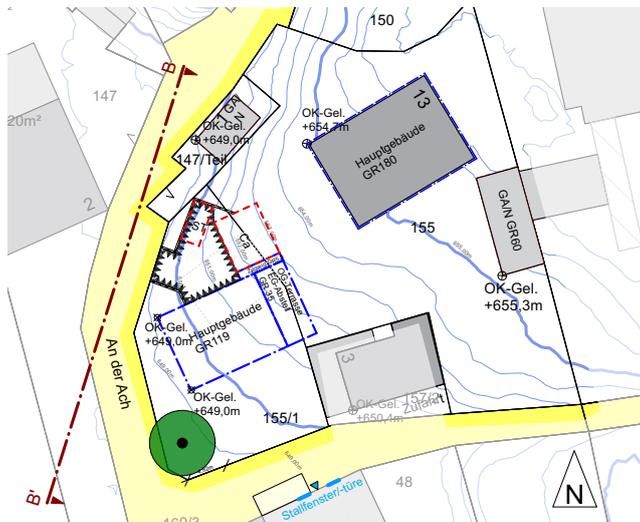
Die Abstandsflächen sind immer gem. der aktuellen Fassung, i.S. des Art. 6 BayBO zu berechnen.

#### 4.4 Bauliche Gestalt / Ausführung / Einbindung

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in Uffing zu erhalten und weiterzuführen, wurde hier die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung, basierend auf dem städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Uffing am Staffelsee, festgelegt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme für Uffing wurden unterschiedliche Haustypen ermittelt. Der Haustyp A im städtebaulichen Rahmenplan orientiert sich hinsichtlich Wandhöhen und Dachneigungen an den Bestandsgebäuden und garantiert in der Übersetzung eine gute Einbindung der Bebauung in die umgebende Gebäudestruktur und die vorhandene Topografie. Aufgrund dessen ist eine Dachneigung von 28-35° und zwei Vollgeschosse erforderlich.

Die Hauptgebäude sind gemäß OGS mit Satteldächern und mittig verlaufendem First zu versehen. Entsprechend der Wandhöhe lassen sich die Gebäude, in die stark bewegte Topografie, gut einbinden, somit sind 2 Vollgeschosse ausreichend. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung und städtebauliche Einbindung in den Bestand und die Topografie.

Schemaschnitt B-B – Blick von Nordwesten – von der Straße An der Ach - auf das geplante Gebäude auf Fl. Nr. 155/1



Blick von der Straße An der Ach auf die Hs. Nr. 13 (Fl. Nr.155) und Baufäche von Fl. Nr. 155/1.



Blick von Südwesten auf die Baufläche der Fl. Nr. 155/1



Die Topografie des Geländes ist zu erhalten, aufgrund dessen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig. Aufgrund dessen wurden die Höhenkoten für die Hauptgebäude (Wohnhäuser) sowie für die Garagen festgesetzt, um zum einen bei Abbruch die Gebäude gemäß dem Bestand wieder errichten zu können und um einen Neubau auf der momentan noch unbebauten Fl. Nr. 155/1 harmonisch einzubinden. Die Einbindung erfolgt für jedes Buchgrundstück mit der Bezugshöhe – Gelände –, die zugleich die Oberkante des Rohfußbodens darstellt. Dies hat zur Folge, dass der Neubau hier mind. eine Stufe über dem Gelände liegt. Die Wandhöhe ist immer von der festgesetzten Höhenkote aus anzusetzen, um eine Einbindung in die Topografie zu sichern.

Die Belichtung der Kellergeschosse durch Abgrabung ist ausgeschlossen, eine natürliche, aus der Topografie sich ergebende freie Lage des Kellergeschosses ist möglich, wenn die Festsetzungen eingehalten werden.

Um dem im Voralpenland möglichen erhöhten Schneevorkommens Rechnung zu tragen, sind den statischen Berechnungen der Gebäude dementsprechend höhere Schneelastannahmen zugrunde zu legen.

#### 4.5 Flächen und Anzahl der Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und Einfriedungen

Die Ausführung hat gem. der aktuellen *Ortsgestaltungssatzung* zu erfolgen, insofern der Bebauungsplan nichts Gegensätzliches festlegt. Die Höhenlage ist gemäß dem natürlichen Gelände mit der jeweiligen Höhenkote definiert.

Die notwendigen Stellplätze sind in den dafür vorgesehenen Baufenster für Garagen / Nebengebäude unterzubringen. Die offenen Stellplätze sind, wo diese ausgewiesen sind auch dort zu verorten und wasserdurchlässig auszuführen. Die an die Gebäude angebauten Garagen / Nebenanlagen können aufgrund der Topografie als Terrassen genutzt werden. Die Abstandsflächen sind zu berücksichtigen.

Sind Flachdächer ausgeführt, müssen diese immer begrünt ausgebildet werden und sind nur zulässig, wenn das Dach an das natürliche Gelände anschließt, um hier einen Verlauf der Grünflächen im

Hangbereich sicherzustellen. Ansonsten muss ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 28° errichtet werden, auf Garagen / Carports / Nebenanlagen.

Die Zufahrt für die Fl. Nr. 155/1 ist zum Erhalt der Topografie und zur Sicherung der bestehenden Grünstruktur nur im Bereich der geplanten Stellplätze im Norden zulässig. Dies berücksichtigt zudem die Sicherheitsaspekte für eine gefahrlose Vorwärts-Einfahrt in die Straße *An der Ach*.

Die Einfriedung ist dorfgemäß, mittels Holzlatten - oder historischen Metallzäunen zu errichten.

Untypische geschlossene Wände, massive Pfeiler oder flächige Ausführungen integrieren sich nicht in die offene, durchgrünte Dorfmitte von Uffing.

## 5. Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt im Norden über die *Kirchstraße* und im Süden über die *Schöffauer Straße*, bis zum Abzweig in die Straße *An der Ach*. Des Weiteren gibt es noch einen Verbindungsweg zwischen der Straße *An der Ach* und der *Kirchstraße*.

## 6. Oberflächenwasser/Grundwasser/Niederschlagswasser

Der Bauherr muss geeignete Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwassereintritt in Form von Hang-, Schicht- und abfließendem Niederschlagswasser in Kellerräume (und Tiefgaragen), Lichtschächte und Kellerfenster sowie die Ein- und Ausfahrtrampen der Tiefgaragen und alle Sparteneinführungen, treffen, z.B. durch eine sog. Weiße Wanne. Ggf. sind hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich.

Die privaten Zufahrten und offenen Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt, um auf diesen relativ großen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, jedoch ist ein Anschluss des Notüberlaufs in den bestehenden Regenwasserkanal auch weiterhin zulässig.

Der Regenwasserkanal verläuft im Bereich der *Kirchstraße* und der Straße *An der Ach*, an den die Grundstücke teilweise bereits angeschlossen sind.

## 7. Grünstruktur und Grünordnung

Die im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets gelegenen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan als markante Grünflächen ausgewiesen. Die private Grünfläche auf Fl. Nr. 155/1, 147/Teil, 155 und 150 und die direkt anschließende öffentliche Grünfläche auf Fl. Nr. 155/1 dienen dem Erhalt ortsbildprägender Bau- und Grünstrukturen. Zu sichern ist der ortsbildprägende Baum an der Südwestecke der Fl. Nr. 155/1.

Die private Grünfläche beginnend auf der Fl. Nr. 155/1 weiterlaufend bis zur *Kirchstraße*, ist gem. Rahmenplan als erhaltenswerte, ortsbildprägende Grünfläche klassifiziert und bleibt in der Planung als solche berücksichtigt. Diese südlich der *Kirche St. Agatha* gelegenen Grünflächen sichern von der *An der Ach* Richtung Süd die Blickachsen auf die denkmalgeschützte Kirche.



Blick von der Brücke – *Schöffauer Straße* - auf die Pfarrkirche über das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 155/1 mit dem ortsbildprägenden Baum.

#### 8. Naturschutz und Landschaftspflege/ Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes sind bei Umnutzung oder Abriss leerstehender Gebäudestrukturen mögliche Nistplätze von Fledermäusen zu erkunden, um ggf. entsprechende Maßnahmen zur Umsiedelung vorzunehmen.

Gemeinde Uffing am Staffelsee

.....

1. Bürgermeister Andreas Weiß

.....

Architektin, Vera Winzinger