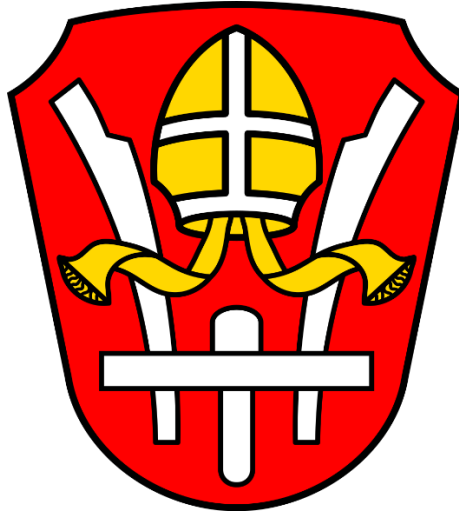


GEMEINDE UFFING am Staffelsee
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

**14. Änderung des Flächennutzungsplans
„An der Schöffauer Straße ”**

für die Grundstücke Fl. Nrn. 184, 184/1-5, 186, 187, 188, 192, 192/3
sowie eine Teilfläche aus FL. Nr. 198 Gemarkung Uffing am Staffelsee



Plandatum: 08.05.2025

Begründung

Planfertiger:

Bebauungsplanung
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München
Tel.: 089 / 12 15 19-0
mail@plankreis.de
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung
Mühlbacher und Hilse
Landschaftsarchitekten PartGmbH
Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein
Tel.: 0861 / 230 84 83
ej@muehlbacher-hilse.de
Bearbeitung: Elfriede Jetzelsberger

1. Anlass der Planung

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet von Uffing am Staffelsee hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 10.12.2022 beschlossen, den bislang noch nicht umgesetzten Bebauungsplan „An der Schöffauer Straße“ zu ändern und an die aktuellen Bedarfe anzupassen. Ziel ist dabei auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch ein Angebot verdichteter Wohnformen.

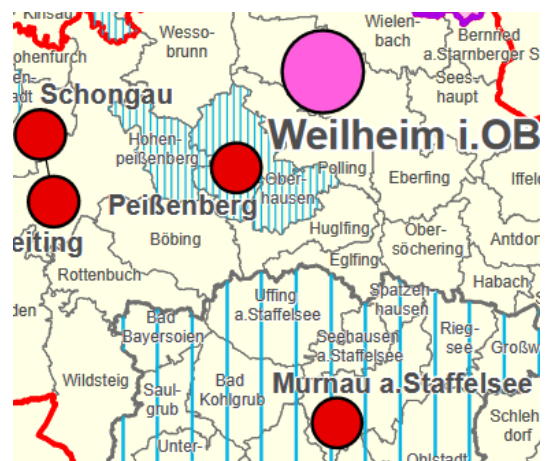
Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplanung stellt den Entwicklungsbereich als Dorfgebiet dar. Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2021 wurde die neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohnen“ eingeführt, die ein Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen individueller und bedarfsgerechter regeln kann als die Kategorie „Dorfgebiet“. Bei Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes im Bebauungsplan wird dieser jedoch nicht aus dem FNP entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit der Anpassung der Gebietskategorie von „Dorfgebiet“ in „Dörfliches Wohngebiet“ wird erforderlich. In diesem Rahmen wird auch die Abgrenzung des Baugebiets entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan und aktuellen Planungen angepasst.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Schöffauer Straße“ erfolgt parallel.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Gemeinde Uffing am Staffelsee liegt südlich der Metropolregion München und südlich des Oberzentrums Weilheim i.OB. Mit der Lage im Allgemeinen Ländlichen Raum hat die Gemeinde keine zentralörtlichen Aufgaben zu erfüllen. Bei der räumlichen Entwicklung ist das allgemeine Leitbild zu beachten.



Ausschnitt aus der Strukturkarte, LEP 2022

Danach sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1), die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten (Z 1.1.2) und Ressourcen sind zu schonen (Z 1.1.3).

Folgende Auszüge des LEP sind besonders zu berücksichtigen:

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (G 3.1)

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ...

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z 3.2)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (G 3.3)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (Z)

Die Gemeinde Uffing am Staffelsee liegt im Norden der Region 17 – Oberland. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes Oberland sind ebenso wie die des LEP bei der Entwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten.

Regionalplan Oberland (RP)

Der Regionalplan übernimmt in seinem Siedlungsleitbild im Wesentlichen die Ziele und Grundsätze des LEP für die räumliche Entwicklung im allgemeinen Ländlichen Raum.

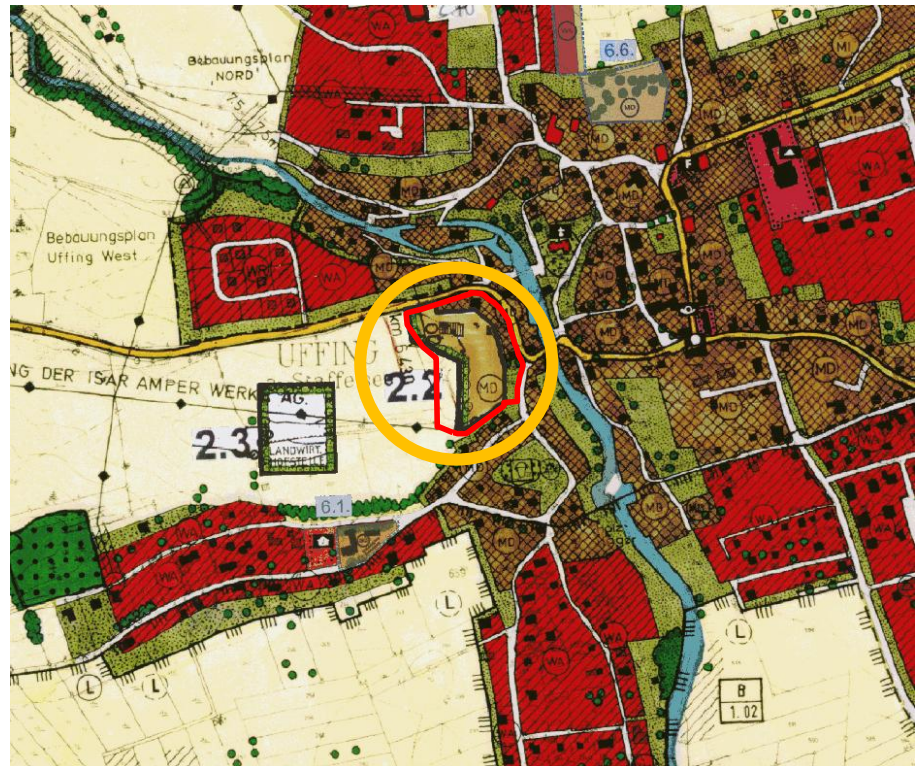
Ausdrücklich erwähnt wird die Bauflächensicherung (G 4), wonach der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden soll, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Durch eine Verdichtung der unmittelbar an das Siedlungsgebiet angrenzenden Planung wird den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung entsprochen. Bereits für eine Entwicklung vorgesehene Flächen werden aktuellen Bedürfnissen angepasst, so dass eine Neuinanspruchnahme von Flächen kaum erforderlich wird.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 stellt den Ortskern von Uffing als Dorfgebiet dar, in den Randbereichen schließen sich Wohnbauflächen an.

Mit der 2. Änderung des FNP aus dem Jahre 1998 wurde am westlichen Siedlungsrand eine Erweiterung der Siedlungsfläche (MD) dargestellt.



Gültiger FNP mit Übernahme Bauflächen aus rk. Bebauungsplan

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Schöffauer Straße“ vom 26.09.2001, der aus der 2. Änderung des FNP entwickelt wurde, ist die Darstellung des FNP redaktionell zu berichtigen. *(rote Linie entspricht der Abgrenzung der Bauflächen entsprechend rechtskräftigen Bebauungsplan)*

Die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nimmt die 2. Änderung des FNP in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht modifiziert auf.

Die fortgeschrittene Konkretisierung der Planung mit Planung der Erschließung macht eine Anpassung der Abgrenzung und Änderung der besonderen Art der Nutzung erforderlich.

3. Umfang und Auswirkung der Planung

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortstrand von Uffing am Staffelsee. Der Dorfkern mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Im Randbereich und in unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene landwirtschaftliche Nutzungen.

Bis auf einige Gebäude im Randbereich des Plangebietes entlang der Schöffauer Straße ist das Plangebiet zu einem großen Teil unbebaut.

Es besteht weitgehend aus Wiesenflächen mit teilweise landwirtschaftlichen Nutzungen und leicht erhöhter topografischer Lage.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gelisteten Baudenkmäler oder Bodendenkmäler. Ein Vorkommen von bislang nicht bekannten Bodendenkmälern kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist.

Umfang der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (2. Änderung) hat die damalige Entwicklungsabsicht mit wenigen Einfamilienhäusern vorbereitet. Diese Planung wurde nicht umgesetzt und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Siedlungsentwicklungen und den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung.

Um der gemeindlichen Versorgungsaufgabe nachzukommen und einen Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum zu leisten, soll nun statt der bislang vorgesehenen Planung mit 4 Doppelhäusern eine Entwicklung von ca. 40 Wohneinheiten ermöglicht werden. Neben dem allgemeinen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden spricht auch die Nähe zum Ortskern mit allen öffentlichen Einrichtungen für dichtere Wohnformen.

Die Flächendarstellung erfolgt als flächige Siedlungsentwicklung im Anschluss an bereits bestehende Bauflächen. Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Schöffauer Straße über eine ringförmige innere Erschließung des Baugebietes.

Für die vorgesehene Entwicklung werden mit dieser Änderung des FNP ca. 0,4 ha Bauflächen (gegenüber Darstellung FNP) neu ausgewiesen.

Auswirkungen der Planung

Die vorgenommene Erweiterung der Bauflächen mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 0,4 ha stellt gesamtörtlich kein größeres Gewicht dar, zumal die Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans schon über die Darstellung des FNP hinausging und die tatsächliche Flächenmehrung damit nur ca. 0,1 ha beträgt.

Da die Bauflächen an den bestehenden Siedlungskörper anschließen wird das Anbindegebot gewahrt.

Wegen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Randbereich und weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld erfolgt die Darstellung als Dörfliches Wohngebiet. Bestehende landwirtschaftliche Nutzungen sollen durch heranrückende Wohngebäude in Ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden, vielmehr soll die typische Struktur eines

Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft unterstützt werden und der dörfliche Charakter von Uffing am Staffelsee gewahrt bleiben.

Mit der Änderung der Gebietskategorie von Dorfgebiet in Dörfliches Wohngebiet bleibt die allgemeine Art der Nutzung „gemischte Bauflächen“ bestehen, lediglich die besondere Art der Nutzung wird geändert. Damit wird das ortstypische Entwicklungsbild der Gemeinde mit dem historischen dörflich geprägten Ortskern mit dem Anschluss von Wohnnutzungen ringsherum weitergeführt.

Durch die geplante Erweiterung der Bauflächen werden insgesamt keine wesentlichen strukturellen Änderungen für die Gemeinde Uffing am Staffelsee erwartet.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die bereits existierende vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung in diesem Bereich wurden für die vorgesehene Entwicklung nur Alternativen hinsichtlich der konkreten Umsetzung und Nutzungsmischung jedoch nicht hinsichtlich alternativer Standortmöglichkeiten untersucht.

4. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegt auch die Flächenausweisung der 14. Flächennutzungsplanänderung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Diese wird im parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahren abgearbeitet.

Der durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ entstehende Kompensationsbedarf wird auf privaten Ökokonto innerhalb Naturraum-Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ nachgewiesen.

Ausführliche Angaben zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schöffauer Straße“ zu entnehmen.

Die FNP-Änderung besteht aus Planteil und Begründung.

Uffing am Staffelsee, den

.....
Andreas Weiß, Erster Bürgermeister