



Gemeinde
Uffing a. Staffelsee

Gemeindeentwicklungskonzept

April 2023

Architektin & Stadtplaner
im PLANKREIS



Gemeindeentwicklungskonzept

Uffing a. Staffelsee

April 2023

Bearbeitung

Architektin und Stadtplaner
im **PLANKREIS**
Dorner und Gronle Part mbB
Linprunstraße 54
89335 München
089 / 121519-0
mail@plankreis.de
www.plankreis.de

Auftraggeber

Verband für Ländliche Entwicklung Oberbayern

für

Gemeinde Uffing a. Staffelsee

1. Bürgermeister
Andreas Weiß
Hauptstraße 2
82449 Uffing a. Staffelsee

und

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Ansprechpartner
Tanja Mayer, Sachgebiet Integrierte Ländliche Entwicklung
& Gemeindeentwicklung

Infanteriestr. 1
80797 München

Die Bestandserhebungen erfolgten in den Monaten Juni-September 2021 und wurden im September-Oktober 2022 aktualisiert.



Amt für Ländliche Entwicklung
Oberbayern

Das Gemeindeentwicklungskonzept mit integriertem Vitalitätscheck wurde gefördert mit Mitteln des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,



Teil 1

Einleitung

| | | |
|-----|---|----|
| 1.1 | Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet | 6 |
| 1.2 | Prozessablauf | 9 |
| 1.3 | Vitalitäts-Check - Kenndaten der Gemeinde | 14 |

Teil 2

Bestandsaufnahme und Analysen

| | | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Formelle und informelle Planungen | 20 |
| 2.2 | Demografie | 27 |
| 2.3 | Siedlungsstruktur und Ortsbild | 30 |
| 2.4 | Flächenpotentiale für die Innenentwicklung | 40 |
| 2.5 | Nutzungen und Funktionen | 45 |
| 2.6 | Grün- und Freiraum | 51 |
| 2.7 | Verkehre | 59 |

Teil 3

Beteiligungsprozesse der Bürgerinnen und Bürger

| | | |
|-----|---|----|
| 3.1 | Ergebnisse der Umfrage | 64 |
| 3.2 | Ergebnisse des Bürger-/ Innenrats | 69 |
| 3.3 | Beteiligung der Kinder und Jugend | 73 |
| 3.4 | Gewerbe- und Tourismusbefragung | 75 |



| | | |
|---------------|--|-----|
| Teil 4 | Zusammenfassende Darstellung der Stärken, Schwächen und Handlungsfelder | |
| 4.1 | Siedlungsstruktur und Ortsbild | 79 |
| 4.2 | Nutzungen und Funktionen | 81 |
| 4.3 | Grün- und Freiraum | 83 |
| 4.4 | Verkehre | 85 |
| | | |
| Teil 5 | Integriertes Handlungskonzept | |
| 5.1 | Leitlinien der Gemeindeentwicklung | 88 |
| 5.2 | Maßnahmenswerpunkte | 92 |
| 5.3 | Maßnahmenübersicht | 103 |
| | | |
| Anhang | Denkmalpflegerische Erhebungsbögen für Uffing und Schöffau mit Kalkofen | |
| | Dokumentationen zum Bürger-/ Innenrat | |



nach Seite

| | | | |
|--------------------------|-----|---|-----|
| Kartenverzeichnis | 1 | Flächennutzungsplan | 23 |
| | 2 | Rahmenplan „Altort Uffing“ 2017 | 23 |
| | 3a | Verschneidung Urkataster 1810 mit DFK 2021, Uffing | 30 |
| | 3b | Verschneidung Urkataster 1810 mit DFK 2021, | 30 |
| | | Schöffau und Kalkofen | |
| | 4a | Denkmalpflegerische Interessen, Uffing | 35 |
| | 4b | Denkmalpflegerische Interessen, Schöffau und Kalkofen | 35 |
| | 5a | Flächenpotentiale, Uffing | 41 |
| | 5b | Flächenpotentiale, Schöffau und Kalkofen | 41 |
| | 6a | Nutzungen und Funktionen, Uffing | 45 |
| | 6b | Nutzungen und Funktionen, Schöffau und Kalkofen | 45 |
| | 7a | Grün- und Freiräume, Uffing | 51 |
| | 7b | Grün- und Freiräume, Schöffau und Kalkofen | 51 |
| | 8a | Verkehre, Uffing | 59 |
| | 8b | Verkehre, Schöffau und Kalkofen | 59 |
| | 9 | Gemeinbedarfskonzept Dorfmitte | 102 |
| | 10a | Maßnahmenplan, Uffing | 111 |
| | 10b | Maßnahmenplan, Gemeindegebiet | 111 |



Teil 1

Einleitung

- 1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet
- 1.2 Prozessablauf
- 1.3 Vitalitäts-Check - Kenndaten der Gemeinde

Teil 1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee hat beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) die Unterstützung bei der Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) beantragt. Ein entsprechender Beschluss zur Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Uffing a. Staffelsee und deren Ortsteile wurde vom Gemeinderat am 10.12.2020 gefasst.

Im Rahmen einer Gemeinderatsklausur „Miteinander in die Zukunft“ am 18. und 19.09.2020 unter der Leitung der Schule für Dorf- und Landentwicklung Thierhaupten e.V. hat sich der Gemeinderat zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung intensiv zur Zukunft der Gemeinde ausgetauscht und ein Visionsbild Uffing 2035 erarbeitet.



Zusammenfassung Leitbild Uffing 2035, Gemeinderatsklausur September 2020



Als Seminarergebnis wurde die Erarbeitung eines GEKs vom Gemeinderat als sinnvoll erachtet. Dabei soll auch Wert auf eine angemessene Einbindung und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gelegt werden.

Im GEK werden, auf Basis einer umfassenden und ganzheitlichen Bestandsaufnahme und -analyse, Handlungsfelder und Leitziele benannt. Die Umsetzung erfolgt vor dem Hintergrund eines integrierten Handlungskonzepts in Verbindung mit einem abgestimmten Maßnahmenkatalog.

Das GEK soll der Bürgerschaft, der Kommunalpolitik und der Verwaltung als Leitfaden für den weiteren Entwicklungsweg ihrer Gemeinde und als Grundlage für anschließende förmliche Planungen und Projektentwicklungen dienen.

Gleichzeitig muss es flexibel genug sein, um ggf. auf zukünftige Entwicklungen und Veränderungen reagieren zu können.

Das GEK wurde unter umfassender Beteiligung der lokalen Bevölkerung erarbeitet. Hierbei gilt es, die künftige Gemeindeentwicklung integriert zu denken und alle relevanten räumlichen, ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte sowie deren komplexe Verflechtungen zu berücksichtigen.

Die Aufgabenstellung erfolgt vor dem Hintergrund der vorhandenen hohen Qualität des Lebensumfeldes. Die damit im Zusammenhang stehenden Begriffe wie Siedlungsstruktur, Landschaft, Dorfgemeinschaft transportieren schützenswerte Alleinstellungsmerkmale und Besonderheiten, die die Basis zukünftiger Entwicklungen darstellen. Weitere wichtige Hintergrundinformationen liegen im historischen Erbe der Gemeinde. Dazu erarbeitete die Arbeitsgemeinschaft Plankreis & Späth in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sogenannte denkmalpflegerische Erhebungsbögen als eigenständige Berichte. Erkenntnisse daraus fließen in das GEK ein und sind Anlage zum Konzept.

Der vorliegende Bericht ist ein informelles Planungsinstrument, welches Ziele und Grundsätze vorgibt und als fortschreibungsfähiger Leitfaden bei der Ausarbeitung und Umsetzung anstehender Maßnahmen zu verstehen ist.

Das Untersuchungsgebiet umfasst schwerpunktmäßig die Ortsteile Uffing und Schöffau mit Kalkofen.



Untersuchungsgebiet Uffing, Luftbild, ohne Maßstab

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ohne Maßstab, Stand 2020

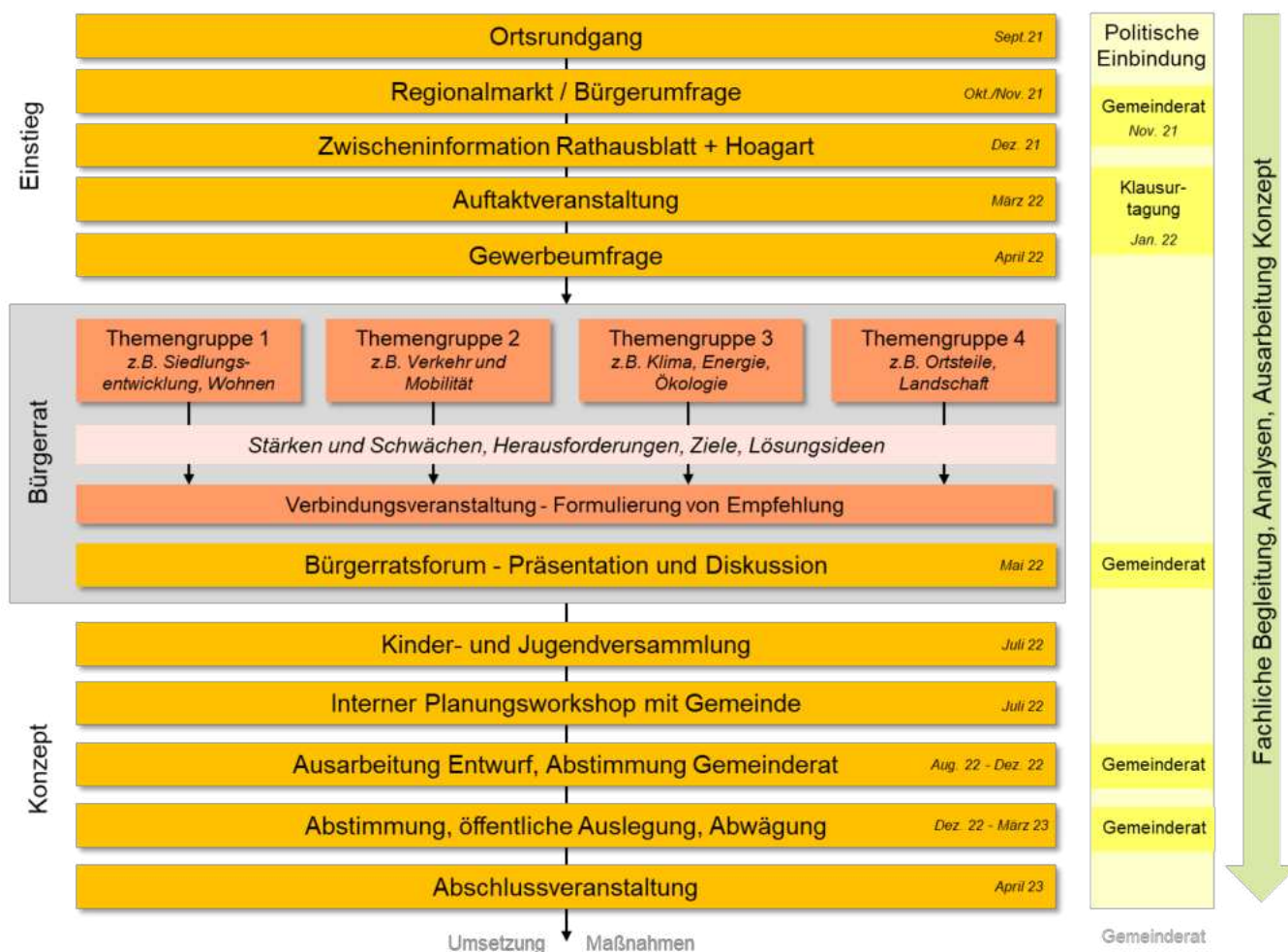


Untersuchungsgebiet Schöffau mit Kalkofen, Luftbild, ohne Maßstab

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ohne Maßstab, Stand 2020

1.2 Prozessablauf

Das GEK wurde in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung mit einer umfassenden Beteiligung der lokalen Bevölkerung, der Gewerbetreibenden sowie der kommunalen Politik, dem Sozialbeirat und dem Umweltbeirat erarbeitet.



Mit der Durchführung eines sogenannten Bürger/ -innenrats wurde eine neue Methode in den kommunalen Entwicklungsprozess eingeflochten.

Zufällig ausgewählte Bürgerinnen und Bürger erarbeiteten in mehreren Themengruppen in Begleitung des Moderationsteams Astrid Köppl und Tanja Schnetzer Ideen, Handlungsfelder und erste Lösungsansätze für die zukünftige Gemeindeentwicklung.

Pressespiegel

Kunst, Kulinarik – und Wünsche für Uffings Zukunft

Uffing – Es war ein Herbsttag wie aus dem Bilderbuch: azurblauer Himmel, Sonnenschein und dazu buntes Treiben auf der Uffinger Kirchstraße. Die zweite Auflage des Regionalmarktes lockte heuer wieder zahlreiche Besucher an. Zu den Klängen der örtlichen Musikkapelle nahmen diese das vielfältige Angebot in Augenschein. 15 Teilnehmer aus der Region präsentierten ihre Waren – darunter Melanie Herbst aus Uffing. Ihre außergewöhnlichen Holzkunstwerke sorgten für Erheiterung: Aus alten Stalltüren, Balkonbrettern und anderem Restholz fertigte sie dekorative Gartenzaun-Elemente mit witzigen Motiven. Neben Kühen und Paradiesvögeln gab es Rückansichten von Frauen und Männern zu bestaunen. „Unser Stand zaubert das schönste Lächeln auf die Gesichter“, sagt die Künstlerin.

Das bestätigt die ortsansässige Besucherin Monika Schmidt-Hödl. Sie fand Gefallen an den farbenfrohen Zäunen und lobte generell die gebotene Auswahl. Ihr zufolge ist es von Bedeutung, kleine und mittelständische Betriebe durch solche regionalen Märkte zu unterstützen. „Das



Blickfang: Eine Besucherin bestaunt die witzigen Zaun-Elemente der Uffinger Künstlerin Melanie Herbst (r.).

FOTO: WILZ

gilt vor allem in Zeiten der Pandemie, wo zahlreiche Existenzen bedroht sind.“

Für jeden Geschmack war etwas dabei – von kulinarischen Spezialitäten wie Erd-

beersirup oder Apfel-Kürbis-Marmelade bis hin zu filigran geschnitzten Holzfiguren und selbstgefertigten Handpuppen. Letztere fanden sich am Stand von Sieglinde

Wießmeyer aus Uffing. Sie nutzt diese Veranstaltung bereits zum zweiten Mal, um ihre Produkte zu verkaufen. „Bei den Leuten kommt das Konzept gut an, und es berei-

chert das Ortsleben“, findet sie. Für die Gemeinde würde sich Wießmeyer einen Wochenmarkt wünschen, wie er in Murnau stattfindet. **Persönliche Anregungen und**

Vorstellungen in Bezug auf Uffings Zukunft konnten die Besucher im Rahmen einer Bürger-Umfrage auf Pinnwänden festhalten.

Ein Repair-Café, eine öffentliche Toilette im Ortszentrum, genossenschaftliches Wohnen und ein Jugendzentrum waren nur einige der Vorschläge. Da der Regionalmarkt von der Gemeinde veranstaltet wird, wollte Bürgermeister Andreas Weiß (parteilos) diese Rückmeldungen nutzen, um auf deren Basis das neu beschlossene Gemeinde-Entwicklungskonzept auszubauen (wir berichteten). Dessen langfristiges Ziel ist es, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Dorf zu verbessern.

Am Info-Stand der 2020 gegründeten Naturschutzwacht erfuhren Interessierte Wissenswertes über Schutzzonen und gefährdete Tierarten. „Es kamen einige Fragen zu den neuen Regelungen am Obersee. Wir klären die Leute darüber auf – und die meisten zeigen sich einsichtig“, sagt Naturschutzwächter Mathias Wunsch. Der nächste Regionalmarkt ist für Frühjahr 2022 geplant – er soll dann zweimal jährlich stattfinden. **CONSTANCE WILZ**

Garmischer Tagblatt, 18.10.2021

Bürgerräte entscheiden über Zukunftsfragen

Uffing plant mit vier Gremien zu zentralen Themen – Auftaktveranstaltung Ende März

VON ANDREAS MAYR

Uffing – Es geht um nicht weniger als um das Dorf der Zukunft, um Uffing 4.0 könnte man sagen. Wie sich der Ort im nächsten Jahrzehnt aufstellen und entwickeln soll, entscheiden in Uffing die Bürger. Nicht alleine der Gemeinderat. Wie das funktioniert? Zu vier elementaren Zukunftsfragen bilden sich in Ort Bürgerräte. Die Schule der Dorf- und Landentwicklung stellt die Moderatorinnen und organisiert das Bürgerforum. Ortspolitiker sind

fürs Erste außen vor. Sie sollen zuhören und sehen, was sich die Einwohner an Visionen und Plänen überlegen. „Da ist bewusst keiner von uns dabei“, betont Bürgermeister Andreas Weiß (parteilos) im Tagblatt-Gespräch. Für 29. März haben die Macherinnen die Auftaktveranstaltung geplant.

Bürgerräte in diesem Format haben derzeit Hochkonjunktur. In München beschäftigt sich ein Gremium mit dem Bau von Hochhäusern. In Bremerhaven reden die Bewohner bei der Gestaltung

der Innenstadt mit. In Kirchanschöring ging es um Kinderbetreuung. Dort im Chiemgau stieß Weiß auf das

Los entscheidet über Besetzung

Konzept und holte es nach Uffing – allerdings in größerem Umfang. Denn die vier Bürgerräte am Staffelsee sollen nicht weniger als die zentralen Zukunftsfragen des Dorfes verhandeln. Die vier Komplexe sind: Siedlungsentwicklung und Wohnen, Verkehr und Mobilität, Klima

und Ökologie, Ortsbild und Landschaft.

In Abgrenzung zu den Bürger-Beiräten in Uffing, denen jeder beitreten kann, entscheidet hier das Los, wer in welcher Runde sitzt. Pro Thema schreiben die Organisatorinnen im März 50 bis 60 Bürger an. Ausgewählt nach dem Zufallsprinzip. Damit möchte man verhindern, dass sich Spezialisten, Interessenvertreter oder Lobbyisten gezielt in den Runden positionieren. Die Bürgerräte sollen einen Querschnitt des Dorfes abbilden und entsprechend Ver-

treter aller Generationen. Geschlechter und Ortsteile vereinen. Um die 15 Plätze erwarten die Macherinnen, die schon den Prozess in Kirchanschöring begleitet haben, pro Bürgerrat. Bürgermeister Weiß sicherte ihnen „vollste Unterstützung“ zu.

Nach der Einführung Ende März treffen sich die Bürgerrunden nacheinander am 29. und 30. April sowie am 6. und 7. Mai. Am 11. Mai führen alle Beteiligten ihre Ergebnisse zusammen. Eine Woche darauf, am 17. Mai, werden sie in einer öffentlichen Runde

vorgelegt und diskutiert. Danach zieht sich der Gemeinderat in eine Klausur zurück und entwickelt aus dem Konzept konkrete Maßnahmen, über die abgestimmt wird.

Robert Fischer (WGU) nannte das Prozedere einen „vernünftigen Ablauf“. Anton Sternkopf (WGS) gefiel vor allem der synergetische Charakter des Formats: „Ich finde es gut, dass man sich öfter als einmal trifft.“ 19 000 Euro kosten die Bürgerräte der Kommune – wobei das Amt für ländliche Entwicklung die Hälfte stemmt.

Garmischer Tagblatt, 15.03.2022

Bürgerräte reden Wörtchen mit

Auftakt zum Gemeinde-Entwicklungskonzept in Uffing – Breiter Querschnitt der Bevölkerung

VON ANDREAS MAYR

Uffing – Uffing wird sich wandeln. Und das ziemlich bald. Schon in zehn Jahren sollen im Ort vier Prozent mehr Menschen wohnen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie der Senioren über 65 steigt stark. Diese Schätzungen brachte Stadtplanerin Susanne Dörner ins Gasthaus Zur Post mit und legte damit den Teppich aus, auf dem sich die Uffinger in den nächsten Wochen gen Zukunft bewegen. Denn die Staffelsee-Gemeinde, lokalisiert in einer Wachstumsregion, lotet gerade aus, wie sie in zehn, zwanzig Jahren aussehen soll. Dafür wählt der Ort den modernst möglichen Ansatz. Mithilfe von Bürgerräten trägt tatsächlich ein breiter Querschnitt der Bevölkerung vor, was sie künftig in ihrem Dorf will und was nicht. „Überall schießen die Räte wie Pilze aus dem Boden“, sagte Moderatorin Tanja Schnetzer aus Prien am Chiemsee.

Ende April und Anfang Mai kommen in Uffing Bürgerräte zu vier Themenkomplexen (Wohnen, Verkehr, Klima, Landschaft) zusammen. Zehn bis zwölf Teilnehmer diskutieren sieben Stunden je Bereich. Die Macher setzen einen Schwerpunkt auf eine randomisierte Herangehensweise. Teilnehmen soll, wer



Startschuss im Gasthaus zur Post: Am Mikro steht Gerlinde Augustin, Geschäftsführerin der Schule für Dorf- und Landentwicklung, die in Thierhaupten angesiedelt ist.

ausgelost wird, nicht wer sich bewirbt. Damit möchte man verhindern, dass nicht wieder nur die üblichen Verdächtigen ihre Ansichten multiplizieren, sondern auch die leisen Stimmen zu hören sind. Ein solches Verfahren habe es schon in der Antike gegeben, „um Verzerrungen zu vermeiden“, erklärte Moderatorin Schnetzer. 400 Personen aus dem Melderegister haben die Macher zufällig ausgewählt und angeschrie-

ben. 60 haben bereits zugesagt. Bis zum heutigen Freitag kann der Rest noch zustimmen. Aus dieser Gruppe werden dann die finalen 48 gezogen. Als Vorbild dient die sogenannte Vorarlberger Methode. Das Bundesland gilt als Vorreiter für Prozesse, die den Bürger integrieren. Schnetzer verspricht eine Methode, „die viel Lebendigkeit hervorruft“.

Organisiert hat diese Form der Bürgerbeteiligung die

Schule für Dorf und Landentwicklung im Kloster Thierhaupten, „Unser erster Bürgerrat“, frohlockt Geschäftsführerin Gerlinde Augustin. Die Schule sieht sich als Brückenbauerin in Fragen der Landentwicklung. Sie verbindet Politiker, Bürger und Experten. In ihrem Vortrag vor etwa 50 Gästen in der Post sagte sie: „Sie können stolz sein auf Ihren Bürgermeister.“ Andreas Weiß (partei-frei) hatte das Ratsmodell in

Kirchanschöring entdeckt und alles versucht, um es nach Uffing zu exportieren. Er gewann das Amt für ländliche Entwicklung als Teil-Financier, die Schule als Organisatorin und die beiden Moderatorinnen, die schon die Bürgerräte in Kirchanschöring betreut hatten. Die häufigste Frage im Dorf, wofür es denn so etwas brauche, beantwortete er mit drei Argumenten: Erstens wolle Uffing einen Zukunftsplan, zwei-

ten änderten sich die Bedarfe in einer schnelllebigen Zeit fix, drittens soll Uffing eine lebenswerte Gemeinde bleiben. „Schaffen wir, was wir brauchen. Und nicht das, was wir nicht brauchen.“ Als kleinen Glücksbringer bekam der Bürgermeister von Schulleiterin Augustin eine Hirschkuh in Miniaturform geschenkt, das Wappentier von Thierhaupten, das Herzog Tassilo III. den Weg gewiesen haben soll.

Einen kleinen Ausblick, wie das Uffing der Zukunft aussehen könnte, gab Architektin Susanne Dörner vom Büro Plankreis. Ihr (mögliches) Leitbild umfasste folgende Eckpunkte: Das Ortsbild mit seinen außergewöhnlich vielen Grünflächen, das schon im Kataster von 1800 zu erkennen ist, soll erhalten bleiben. Gleichzeitig muss der Innenbereich entwickelt werden. Uffing gilt mit 41 Einwohnern pro Hektar und einer Fläche von 106 Quadratmeter pro Wohnung als dünn besiedelt. In Zeiten von knappem Wohnraum und einer alternden Gesellschaft braucht es dafür neue Lösungen. Bestand könnte revitalisiert werden, schlägt Dörner vor. Was genau sich Uffing wünscht, erfahren alle am 17. Mai. Dann präsentieren die Macher ihre Ergebnisse, die anschließend der Gemeinderat umzusetzen hat.

Garmischer Tagblatt, 01.04.2022

Uffing vor Jahren des Wandels

Umfangreiche Ideensammlung vorgestellt – Gemeinderäte entscheiden über Projekte

VON ANDREAS MAYR

Uffing – Die Wunschliste ist lang. Sehr lang sogar. Damit würde kein Christkind fertig werden. Aber, und das muss man an der Stelle einmal betonen, es geht tatsächlich auch um die Zukunft eines ganzen Dorfes.

Uffing ist längst kein Ort vor der Alpen mehr, der in seiner eigenen Tradition dahingervegetiert. Das Uffing des Jahres 2022 ist bunt, vielfältig und vor allem politisch interessiert. Anders lässt sich der Elan, der durch das Gasthaus Zur Post fegte, nicht erklären. Dort traf man praktisch einen Querschnitt dieses Ortes. Landwirte, Doktoren, Alt-Eingesessene, Bürger, die noch keine zwei Jahre hier leben. Und mittendrin ein Bürgermeister, der in seiner ersten Amtszeit die Rolle des großen Erneuerers ausfüllt. Andreas Weiß (partei-frei) hat in seinen zwei Jahren bereits einiges verän-

dert. Doch dieses aktuelle Projekt hat das Potenzial, die Strukturen im Dorf großflächig umzugraben. Im Rahmen des Gemeinde-Entwicklungskonzepts sollen die Einwohner selbst bestimmen, wie denn ihr Uffing von morgen auszusehen hat. Nun haben die Bürgerräte, die ausgelosten Zweckgemeinschaften, ihre Ergebnisse präsentiert.

Zusammenfassend kann man sagen: Vor Uffing stehen Jahre des Wandels. All die Ideen, die die Frauen und Männer einbrachten, passen en détail auf keine Zeitungsseite. Deshalb zunächst ein kurzer Abriss von beliebten Anstößen: eine Uffing-App, neue Bürgerräte für mannigfaltige Themen, eine Immobilienbörse, ein Bürgerhaus, eine Tagespflege, gemeinsame Speichermöglichkeiten für Wärme und Energie, einen Badebus zum Staffelsee, einen Fahrradverleih, einen Wohnmobilparkplatz, einen



Präsentiert die Ergebnisse: Christina Igelmund, eine der Bürgerrätinnen. Aus den Ideen entsteht das Gemeindeentwicklungskonzept.

Radweg zwischen Uffing und Schöffau, einen Erlebnispfad am Obersee, Anwohnerparkzonen, Gemeinschaftsgärten, Sonnenäcker, einen Ideenmarkt für Spezialisten und ganz, ganz viel mehr. Ganz klar: Uffing lebt nicht nur, Uffing pulsiert.

Diese Ideensammlung stand als erster Schritt auf dem Weg zum Entwicklungskonzept, das die Gemeinde

dann auch umzusetzen hat. Neun Kernthemen hatten die 35 Teilnehmer in ihren gemeinsamen Treffen zusammengetragen. Erstmals erfahren in der Post davon auch der Gemeinderat und der Rest des Ortes. „Die Meinungen müssen von unten kommen“, betonte Weiß, der an seine Bürgerschaft appellierte: „Bitte machen Sie weiter.“

Für die Gemeinde beginnt damit der anstrengende Part. Demnächst bekommt sie die Ergebnisse überreicht, die das Büro Plankreis bis dahin ausgewertet und ausformuliert. Danach müssen die Räte entscheiden, welche Themen am Ende in konkrete Maßnahmen münden. „Die müssen wir schnitzen“, sagte der Bürgermeister. Man kann sich diese aufwendige Arbeit

in etwa wie einen Kabelsalat vorstellen, den es zu entwirren und zu sortieren gilt. Der Schöffauer weiß genau, dass es auch um unangenehme Antworten gehen wird, weil bei weitem nicht jede Anregung umsetzbar, finanzierbar oder politisch durchsetzbar ist. Bevor Ende des Jahres ein konkretes Paket an Zukunftsbeschlüssen zur Abstimmung gebracht werden soll, möchte Weiß die Vorhaben priorisieren lassen. Der groß angelegte Austausch in den Bürgerräten sei dafür die Basis. „Auf die müssen wir aufbauen.“

Auf jeden Fall haben die Uffinger gesehen: Politik ist für jeden da. Dieses Interesse möchte Weiß weiter fördern. Es gilt als äußerst wahrscheinlich, dass der Gemeinderat weitere Fachbeiträge installiert, etwa zu Themen wie Mobilität und Wohnen. Das wären bereits konkrete Ergebnisse aus der riesengroßen Wunschliste.

Garmischer Tagblatt, 24.05.2022

bis 7. April (Töpfern wie die Profis) sowie vom 11. bis 15. weitere Informationen finden Interessierte im Internet auf www.gleitleit.de.
TEXTFOTO: SAUER

UF
1.4.23

Weniger Verkehr, mehr Begegnung

Konzept setzt Leitplanken für Dorfentwicklung in Uffing – Projekte folgen später

VON ANDREAS MAYR

Uffing – Nach zweieinhalb Stunden war der Weg in die Zukunft fertig gepflastert. Ein letztes Mal haben die Gemeinderäte in Uffing ihre Bevölkerung angehört – und damit einen beispiellosen Akt der Bürgerbeteiligung abgeschlossen. Seit 2021 grübelte das ganze Dorf über der Frage, in welche Richtung Uffing sich entwickeln sollte. Bürgerräte kamen zusammen, Gewerbe und Tourismus wurden befragt, Kinder und Jugendliche schrieben ihre Wünsche nieder. Und nun steht das Uffinger Skript der Moderne, das den sperrigen Namen Gemeindeentwicklungskonzept trägt, kurz GEK. „Wir sind gewappnet für die Themen“, hielt Bürgermeister Andreas Weiß (parteilos) bei der Sondersitzung zum GEK fest.

Ein Jahr nach der Einberufung der Bürgerräte kamen nochmals alle Beteiligten im Gasthof zur Post zusammen: die Moderatorinnen, die Konzeptplaner, die Gemeinderäte und die Bürger. Ein letztes Mal verfeinerten sie das Papier, Uffings Leitbild der Zukunft. Das waren natürlich Arbeiten mit dem Schmitzzeiten. Drei Parteien hatten letzte Anmerkungen zu den mannigfaltigen Themengebieten: der Umweltbeirat, der Sozialbeirat sowie Stefan Goller, Landschaftsarchitekt und rühriger Bürger. Ihnen ging es um Details, die die Gemeinderäte teilweise in ihr Abschlusspapier einwoben.

Zentral dabei die Situation im Ortskern. Dort möchte Uffing weniger Verkehr, weniger Parkplätze, dafür mehr Begegnung. „Kommunikationsräume“ nennen es die Experten. Im Gespräch ist ein Bürgerhaus, gerne auch mit Außenbereich zum Verweilen. Der Gemeinde gehören diverse Immobilien. Vorstellen könne man sich, die Kirchstraße – die Parallelader zur Hauptstraße – zu beruhigen. „Jeder hätte schon Ideen“, lobte Weiß die Bürger. Doch darum gehe es noch gar

gendwann der amerikanischen Präsident“, scherzte Bürgermeister Weiß mit Verweis auf den Obama-Besuch 2015 in Krün anlässlich des G7-Gipfels. In den Plan nahmen die Räte Gollers Hinweis auf, man möge doch zuerst die Verkehrsthematik im Zentrum klären, bevor es an die großen Projekte geht.

Auch der Punkt „Bürger-Gesellschaft“ bewegte die Gäste. Sie wollten mehr oder weniger die Bürger zur Beteiligung verpflichten. Sei es in Form von Beiräten (wie bisher) oder Bürgerräten – sprich gelosten Gremien, die nur zu einer Debatte einberufen werden und Anstöße liefern, damit der Querschnitt eines Ortes abgedeckt ist. An dem Wort „verpflichtend“ störten sich die Räte zwar, dennoch nahmen sie den Wunsch gerne auf – wenn auch ohne das neutralisierende Wörtchen. Künftig dürf-

te es öfters vorkommen, dass die Uffinger bei drängenden Themen noch mehr mitreden dürfen.

Beim letzten großen Aspekt behandelte das Gremium das Feld „Wohnen“. Aus der Bevölkerung kam der Wunsch nach alternativen Wohnformen. Weg vom Einfamilienhaus, das viel Fläche frisst, hin zu mehr Wohnheiten. Das lasse sich zwar schwierig steuern, meinte Bürgermeister Weiß. Doch sie haben Instrumente installiert: Das neue Baugebiet an der Schöffauer Straße soll exemplarisch mit neuen Wohnformen angelegt werden. Dazu möchte Uffing das Angebot des Landkreises nutzen, der als Vermittler bei Gesprächen mit Hausbesitzern auftreten will. „Leerstands-Management“ lautet das Zauberwort. Unter anderem gibt es in Uffing künftig auch eine Datenbank, in der vermerkt ist, wo Wohnraum frei ist oder entstehen kann. „Miteinander reden“, dieses Credo gab der Bürgermeister aus.

Das fertige Konzept landet demnächst final zur Absegnung im Gemeinderat. Eine reine Formalie. Die Modellierung Uffings beginnt danach erst. „Wir werden einen Machterplan brauchen“, sagte Weiß. Die Aufbruchstimmung ist groß, die Visionen sind es auch. Damit sich diese Euphorie aber nicht zu schnell verflüchtigt, verpflichtet sich der Gemeinderat selbst, einmal jährlich das gesamte Konzept durchzugehen und sich die Frage stellen: Wie weit sind wir? „Legen Sie es erst gar nicht in die Schublade, lassen Sie es auf dem Schreibtisch“, sagte Moderatorin Astrid Köppel. „Das ist für den täglichen Gebrauch.“

ANZEIGE

Garmischer Tagblatt, 01.04.2023

Nachverdichtung – aber mit Augenmaß

Gemeindeentwicklungskonzept: Moderates Wachstum, um historisches Gepräge zu erhalten

VON RAFAEL SALA

Uffing – Es geht auf die Zielgerade. Seit gut drei Jahren denkt Uffing darüber nach, welches Gepräge der Ort bekommen soll – ein Prozess, der mit dem Begriff „Gemeindeentwicklungskonzept“ umschrieben ist (wir berichten). Nun kommt das Projekt zu einem Abschluss: Im Gasthaus Zur Post haben Planer, Architekten und Mitarbeiter des Landratsamtes noch einmal die Leitlinien zusammengefasst und eine Art Schlussfazit gezogen. Das besteht, grob zusammengefasst, aus zwei Kernaussagen. Die eine: Nachverdichtung – ja, aber nicht um jeden Preis, genauer gesagt dann nicht, wenn dadurch das Prinzip des maßvollen Bauens verletzt wird. Die andere: Der Hauptort Uffing muss gegenüber Schöpfung den Vorrang haben, da hier die Infrastruktur mit Rathaus, Apotheke, Bank, Metzgerei und kleineren Geschäften am stärksten ausgeprägt ist.

Monika Hirl, Abteilungsleiterin des Amtes für ländliche Entwicklung, bezeichnete Uffing als eine „resiliente und robuste Gemeinde“, deren Stärken es verdienen, weiter ausgebaut zu werden. Dazu müssten die Bürger selbst immer wieder beteiligt werden. „Die zentrale Frage lautet: Was müssen wir tun, um eine zukunftsfähige und nachhaltige Gemeinde zu werden?“ Die wichtigste Rolle in diesem Prozess der stetigen Weiterentwicklung spielt laut Jochen Gronle vom Architekturbüro „Planwerk“ der Dorfplatz rund um die Kirchstraße. Hier gelte es, alle Kräfte zu bündeln, unter anderem mit dem Ausbau von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kommunikationsplätzen und zeitgemäßen Neubauten im Dienst einer „angemessenen Modernisierung“. Die Anwesen an der Kirchstraße 10 und 6 mit der Hauptstraße 9 seien hier von besonderer Bedeutung. Gronle und seine Kollegin Susanne Dorner wiesen auf die historisch gewachsenen Besonderheiten des Ortes: „Vieles von dem, was es damals schon gab, besteht auch heute fort, vor allem am Dorfkern ist sehr viel davon abzulesen.“ 70 Gebäude seien ortsbildprägend, elf denkmalrechtlich geschützt, „ein großes Pfand, das es zu erhalten gilt“.

Gronle prognostizierte der Staffelsee-Gemeinde ein Wachstum von rund vier Prozent in den kommenden zehn Jahren mit einem Zuzug von etwa 130 Einwohnern – eine Entwicklung, die „handelbar“ sei. Allerdings habe die Gemeinde bei der baulichen Entwicklung nur wenig Handlungsspielraum, da sich zahlreiche Anwesen in Privat-

besitz befinden, wie der Planer hervorhob – genau die gelte es, ins Boot zu holen, „für den Verkauf, zum Vermieten oder was auch immer“. Dabei müsse gelten: Die Nachverdichtung dürfe nicht um jeden Preis erfolgen, da sonst das, was den Ort unverwechselbar mache – eben das historische Gepräge – verloren gehe.

Für die einen kommt das Gemeindeentwicklungskonzept zu einem Abschluss, für die anderen geht es jetzt erst so richtig los. „Ich kann Sie nur ermuntern, mitzumachen, dabei zu sein, wenn es darum geht, miteinander unsere Zukunft zu gestalten“, wandte sich Bürgermeister Andreas Weiß (parteilos) an die rund 30 Zuschauer im Saal. Aus dem Publikum selbst gab es keine Fragen.



Kommt zu einem Abschluss: das „Gemeindeentwicklungskonzept“, hier mit der Referentin Susanne Dorner von „Planwerk“.

FOTO: RAFAEL SALA

Garmischer Tagblatt, 22./23.04.2023

1.3 Vitalitäts-Check - Kenndaten der Gemeinde

Mit Hilfe des *Vitalitäts-Checks* werden u.a. aktuelle Grunddaten der Gemeinde erfasst.

Mit dem *Vitalitäts-Check* stellt die Verwaltung für Ländliche Entwicklung den Gemeinden und Planern seit 2006 ein Instrument zur Verfügung, das verschiedene Aspekte der Innenentwicklung berücksichtigt. Im Sinn einer umfassenden Gemeindeentwicklung werden dabei sowohl die einzelnen Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes sowie ihre interkommunalen Anknüpfungspunkte betrachtet.

Der Check konzentriert sich dabei auf ausgewählte relevante Themenfelder, die die speziellen örtlichen Voraussetzungen und Herausforderungen bei der Innenentwicklung beschreiben:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik,
- Versorgung und Erreichbarkeit,
- bürgerschaftliches Engagement,
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt.

Gemeinden und Planer können mit dem *Vitalitäts-Check* vielfältige amtliche Datenquellen nutzen, um sich schnell und unkompliziert einen Überblick zu verschaffen.

Der *Vitalitäts-Check* integriert die *Flächenmanagement-Datenbank*, die das Bayerische Landesamt für Umwelt 2006 entwickelt hat und den Gemeinden eine strukturierte Erhebung ihrer baulichen Innenentwicklungspotentiale erlaubt. Diese wird im Kapitel 2.4 *Flächenpotentiale für die Innenentwicklung* näher dargestellt.

Die Bewertung und Interpretation der Daten erfolgt im Rahmen eines breit angelegten Diskussionsprozesses mit Fachplanern, Verwaltung, Politik, Bürgerinnen und Bürger. Der vorliegende Bericht vertieft und dokumentiert die relevanten Themen und Inhalte.

Einen ersten Überblick über die wichtigsten Kenndaten der Gemeinde Uffing a. Staffelsee werden im Folgenden dargestellt:



05.04.2023

Vitalitäts-Check - Detailbericht Gemeinde



Ländliche Entwicklung in Bayern

ILE:

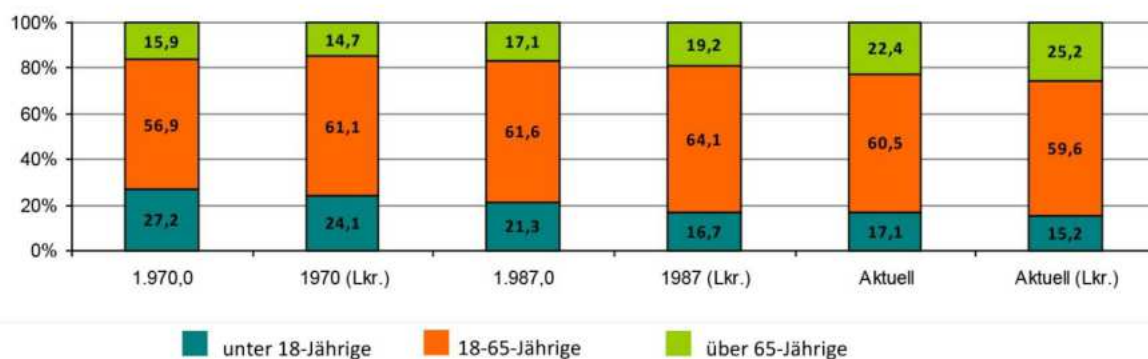
Gemeinde: **Uffing a. Staffelsee**

| Raumkategorie | Gemeinde | Landkreis |
|---|-------------------------------------|------------------------|
| Gebietskategorie nach LEP | Raum mit besonderem Handlungsbedarf | Garmisch-Partenkirchen |
| Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes | keine zentralörtliche Einstufung | |

| Demographie | Gemeinde | Landkreis |
|---|----------|-----------|
| Bevölkerungsstand * | 3.006 | 88.424 |
| Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (in Prozent) | 2,2 | 2,5 |

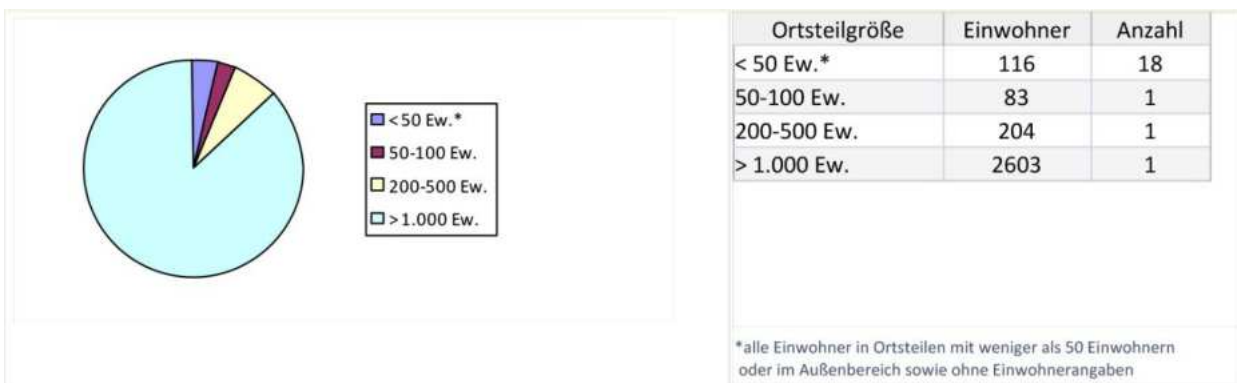
* Bezugspunkt siehe Anwendungshinweise "Stand der Statistikdaten"

Bevölkerungsentwicklung in relativen Zahlen, differenziert nach drei Altersstufen

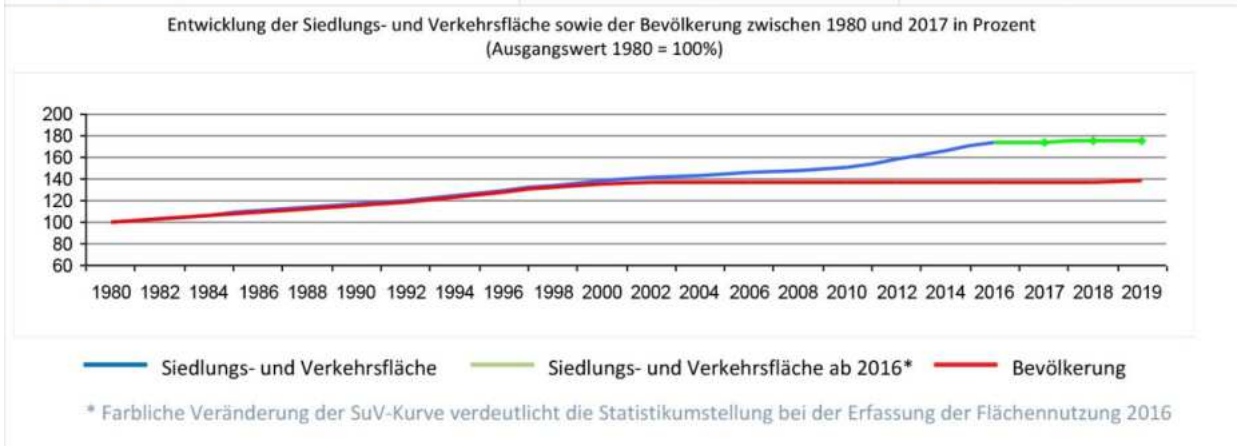


| | | | | |
|--|---------------|-------|---------------|-------|
| Demographische Alterung Billeter-Maß | | -0,94 | | -0,93 |
| Zuzüge je 1.000 EW (aktuell) | | 53 | | 78 |
| Fortzüge je 1.000 EW (aktuell) | | 45 | | 75 |
| Wanderungssaldo (absolut) | | 25 | | 301 |
| Bevölkerungsvorausberechnung absolut, bis 2031/37 (Gemeinde) bzw. 2037 (Landkreis)** | | 150 | | 2.245 |
| Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2031/37 (Gemeinde) bzw. 2037 (Landkreis), unterteilt in Altersstufen (prozentual)** | < 18 Jährige | 3,8 | < 18 Jährige | 19,6 |
| | 18-65 Jährige | -5,0 | 18-65 Jährige | -11,9 |
| | > 65 Jährige | 35,9 | > 65 Jährige | 26,7 |

** Gemeinden unter 5.000 Einwohner mit Prognosedaten für 2031



| Flächennutzung | Gemeinde | | Landkreis | |
|--|----------|------|-----------|-------|
| | 1980 | 2019 | 1980 | 2019 |
| Gesamtfläche in ha | 4.275 | | 101.217 | |
| Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2019 in ha | 1980 | 126 | 1980 | 3.558 |
| | 2004 | 187 | 2004 | 4.479 |
| | 2019 | 252 | 2019 | 5.472 |
| Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2019 in Prozent der Gesamtfläche | 1980 | 2,9 | 1980 | 3,5 |
| | 2004 | 4,4 | 2004 | 4,4 |
| | 2019 | 5,9 | 2019 | 5,4 |
| Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2009 und 2019 in Prozent pro Jahr | 2,3 | | 1,5 | |
| Wohnbaufläche je EW (m ²) | 246 | | 188 | |
| Wohnfläche je EW (m ²) | 54 | | 48 | |
| Belegungsdichte (EW je Wohneinheit) | 2,0 | | 2,2 | |



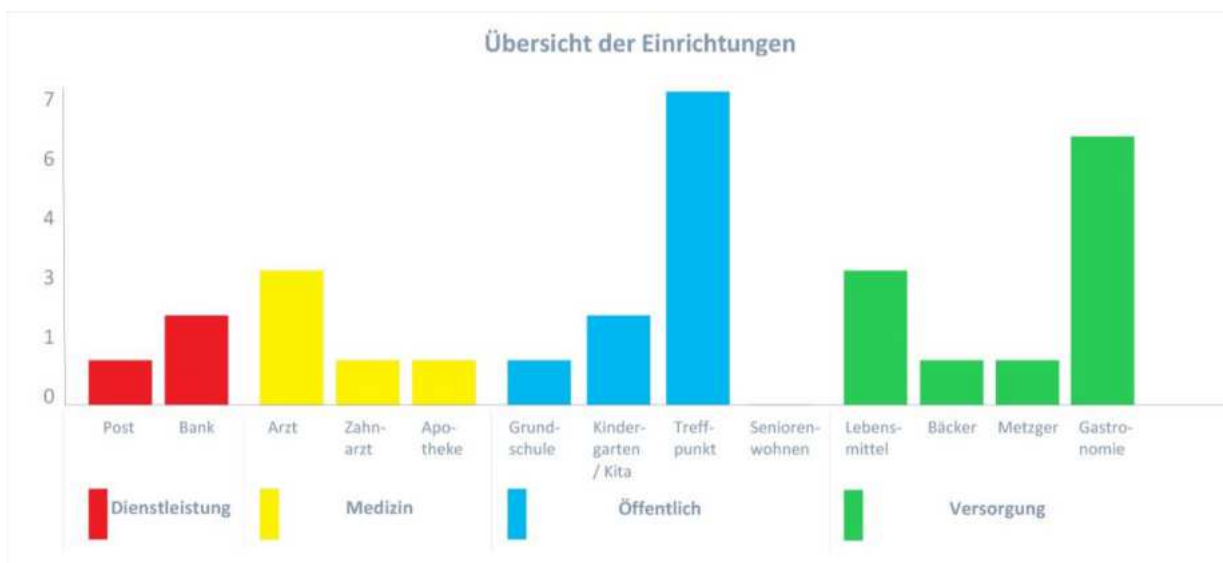


| Arbeitsmarkt und Wirtschaft | Gemeinde | | Landkreis | |
|--|---------------------------------------|------|---------------------------------------|------|
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner | 160 | | 336 | |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1.000 Einwohner | 348 | | 383 | |
| Pendlersaldo (gesamt) | -561 | | -4.064 | |
| Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in Prozent | Land- und Forstwirtschaft | 1,7 | Land- und Forstwirtschaft | 0,7 |
| | Produzierendes Gewerbe | 28,3 | Produzierendes Gewerbe | 20,4 |
| | Handel, Verkehr, Gastgewerbe | 18,3 | Handel, Verkehr, Gastgewerbe | 30,1 |
| | Unternehmensdienstleistungen | 16,7 | Unternehmensdienstleistungen | 14,1 |
| | Öffentliche und private Dienstleister | 34,9 | Öffentliche und private Dienstleister | 34,7 |
| Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl der Betriebe nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche | unter 10 ha | 1 | unter 10 ha | 2 |
| | 10-50 ha | 40 | 10-50 ha | 40 |
| | über 50 ha | 12 | über 50 ha | 17 |
| Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe 1999-2007 in Prozent | -1,4 | | -24,3 | |

| Kommunale Bodenpolitik und Bodenmarkt | Gemeinde | | Landkreis | |
|---|-------------------------------------|------|-----------|------|
| Bodenrichtwerte am freien Markt (nicht Einheimischenprogramm) - unbebauter Boden (m ²)* | von | 500 | von | 550 |
| | bis | 1500 | bis | 1850 |
| * inklusive Beiträge für Erschließung, Kommunalabgabengesetz und Naturschutzmaßnahmen | | | | |
| Stand / Alter des FNP | 06.09.1988 | | | |
| Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung im FNP | eigene Bevölkerungsvorausberechnung | | | |
| Kernaussagen mit Innenentwicklungsbezug | | | | |
| <p>Bauliche Entwicklung nur in tragfähigen Ortsteilen zur Vermeidung einer Zersiedlung. Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, wie vor allem: typische Dorfgebeitsbereiche, schützenswerte Ortsränder, Blickbeziehungen auf den Ort, und die umgebende Landschaft.</p> | | | | |



Versorgungsstruktur Gemeindeebene (ohne mobile Einrichtungen)



Bürgerschaftliches Engagement

Vereinsstruktur

Anzahl eingetragener Vereine: **18** Vereine je 1.000 Einwohner: **6,0**

Maßgeblich in der Gemeinde aktive Vereine

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| Freiwillige Feuerwehr | <input checked="" type="checkbox"/> | Theaterverein | <input type="checkbox"/> | Gartenbauverein | <input type="checkbox"/> |
| Trachten-/Heimatverein | <input checked="" type="checkbox"/> | Musikverein | <input checked="" type="checkbox"/> | Sportverein | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Volkshochschule bzw. Zweigstelle | <input type="checkbox"/> | kirchliche Vereine (z.B. Kolping, Landjugend) | <input type="checkbox"/> | örtliche Naturschutzgruppen (Umweltverbände) | <input type="checkbox"/> |

Maßgeblich in der Gemeinde aktive Genossenschaften

| | | | | | |
|---------------|-------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Maschinenring | <input type="checkbox"/> | Soziale Dienstleistungen (Pflege, altersgerechtes Wohnen) | <input type="checkbox"/> | Erneuerbare Energien (Bürgeranlagen) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Car-Sharing | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |

Soziales / ehrenamtliches Engagement

| | | | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|--|--------------------------|
| Hausaufgabenbetreuung | <input checked="" type="checkbox"/> | Seniorenachmittage | <input checked="" type="checkbox"/> | Kinderferienprogramm | <input type="checkbox"/> |
| Tauschringe | <input type="checkbox"/> | Bürgerbus | <input type="checkbox"/> | Dorfladen | <input type="checkbox"/> |
| Integrative Angebote für Menschen mit körperlicher / geistiger Behinderung | <input type="checkbox"/> | Nachbarschaftshilfe | <input checked="" type="checkbox"/> | Initiativen zur Gemeinde- und Dorfentwicklung aus der Bürgerschaft | <input type="checkbox"/> |
| Integrative Angebote für Migranten | <input checked="" type="checkbox"/> | | | | |

Beteiligungsstrukturen

| | | | | |
|---|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Seniorenbeirat | <input type="checkbox"/> | Jugendparlament | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Thematische Arbeitskreise (Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Regionalvermarktung, etc.) | | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| vorgezogene, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse | | | | <input checked="" type="checkbox"/> |



Teil 2

Bestandsaufnahme und Analysen

- 2.1 Formelle und informelle Planungen
- 2.2 Demografie
- 2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild
- 2.4 Flächenpotentiale für die Innenentwicklung
- 2.5 Nutzungen und Funktionen
- 2.6 Grün- und Freiraum
- 2.7 Verkehre

Teil 2 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Formelle und informelle Planungen

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee liegt ca. 70 km südwestlich der Landeshauptstadt München, am nordwestlichen Ufer des Staffelsees, im oberbayerischen Voralpenland.

Über die St 2372 ist das Gemeindegebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Bis zur Bundesautobahn A 95 über die B 472 sind es rund 15 km. Uffing a. Staffelsee ist an den Schienen-Regionalverkehr angebunden. In rund einer Stunde erreicht man den Hauptbahnhof München, in 5 Minuten ist man in Murnau am Staffelsee.



Regionale Einbindung, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee gehört zum Landkreis Garmisch-Partenkirchen im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Mitglied der Planungsregion 17 Oberland.

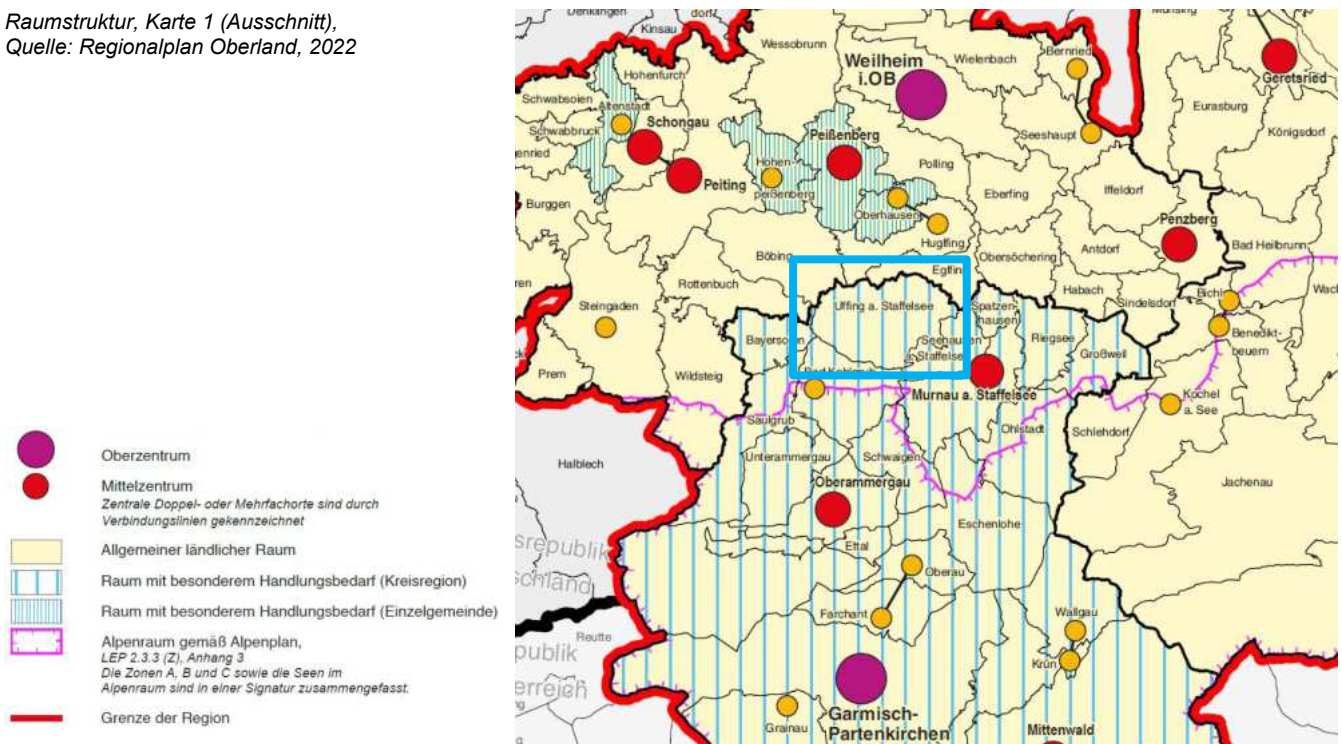
Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Murnau a. Staffelsee.

Gemäß der Einordnung im Landesentwicklungsprogramm liegt das Gemeindegebiet im Allgemeinen ländlichen Raum und im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Karte 1). Oberzentrale Versorgungsfunktionen werden von Garmisch-Partenkirchen oder von Weilheim i. OB übernommen.

Vor allem ausgewiesene Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (s. Karte 3) lassen sich als regionale Bindungen im Gemeindegebiet feststellen.

Im Themenbereich Wasserwirtschaft (s. Karte 2) wird zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retention die Ach (Seezulauf) und der Röthenbach als Vorranggebiete Hochwasser dargestellt.

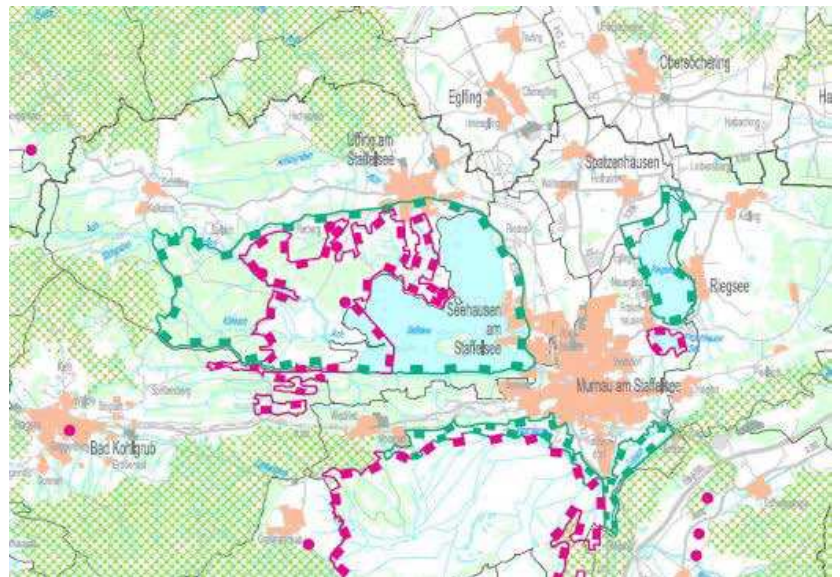
Raumstruktur, Karte 1 (Ausschnitt),
Quelle: Regionalplan Oberland, 2022



Siedlung und Versorgung, Karte 2 (Ausschnitt)
Quelle: Regionalplan Oberland, 2022



Landschaft und Erholung, Karte 3 (Ausschnitt)
Quelle: Regionalplan Oberland, 2022



Fachliche Folgerungen

Die attraktive Lage zwischen der Landeshauptstadt München und den Alpen in einem einzigartigen Naturraum sowie eine sehr gute verkehrliche Anbindung, machen die Gemeinde zu einem beliebten Wohnstandort mit Naherholungs- und Tourismusfunktionen. Uffing a. Staffelsee zeigt sich als ländlichen Wohngemeinde mit allen erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen.

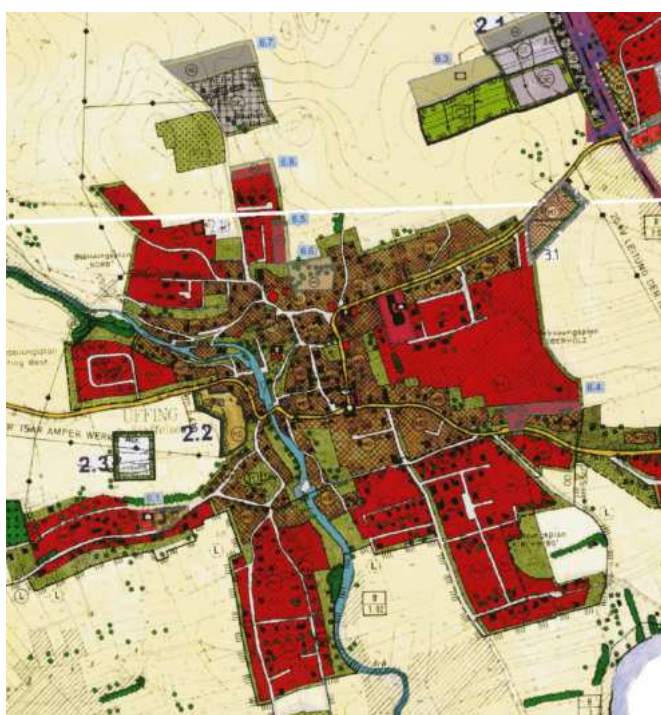
Wichtig ist der Erhalt des eigenständigen Charakters der Gemeinde zur qualitativen Abgrenzung zum nahen Verdichtungsraum, dabei sind die landschaftlichen Besonderheiten zu achten.

Bauleitplanung

- Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- Bebauungspläne

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 1988 (Bekanntmachung). Dieser Flächennutzungsplan hat bis heute 13 rechtswirksame Änderungen erfahren. Während in den Ortsteilen Uffing, Schöffau und Kalkofen Baugebietsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind die umliegenden Weiler und Höfe als Siedlungsbereich im Außenbereich beschrieben.

In der Gemeinde Uffing a. Staffelsee gibt es 44 rechtsverbindliche Bebauungspläne (Stand Juli 2022). Weite Teile des Siedlungsbereichs sind somit baurechtlich geregelt.

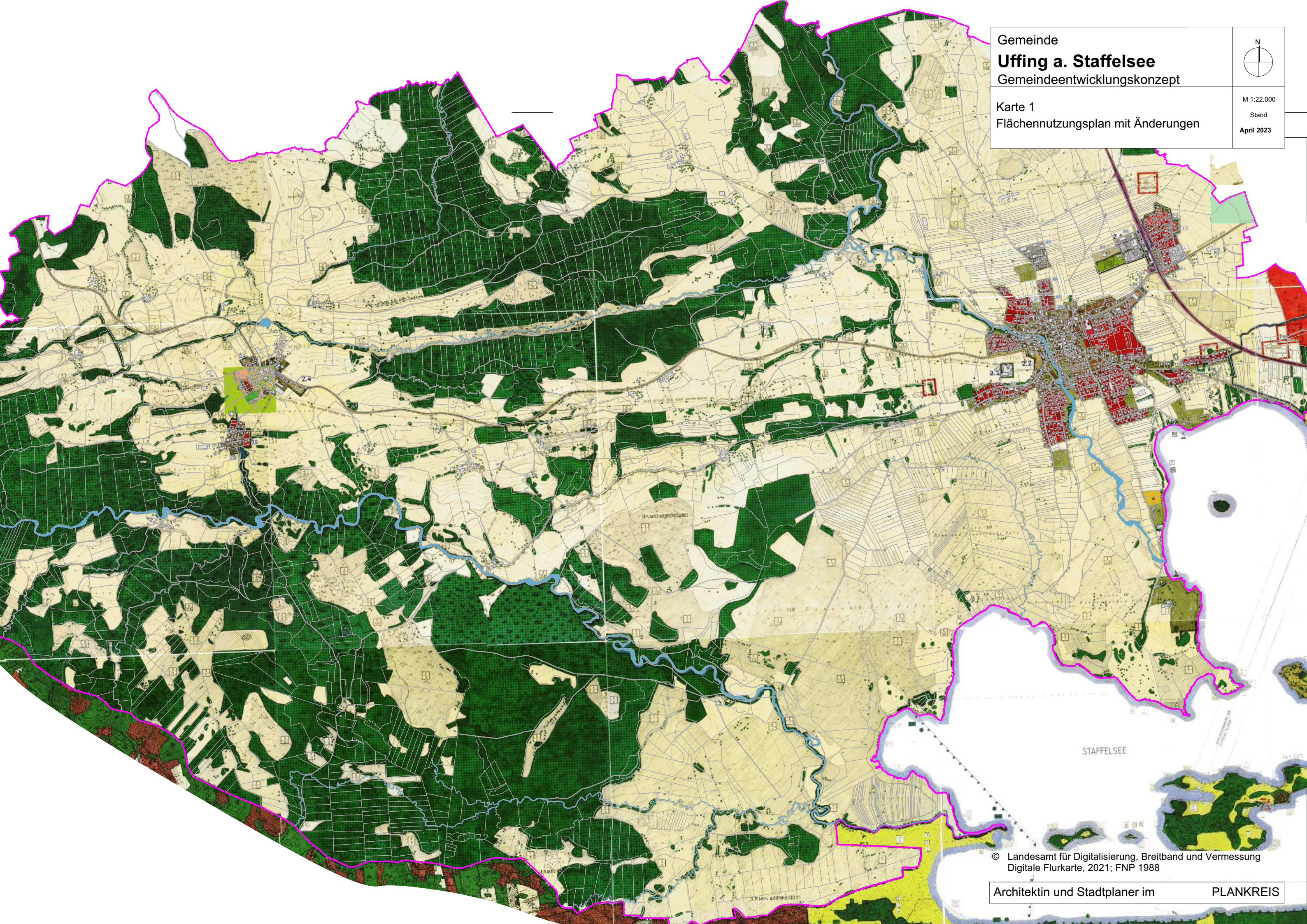


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 1988, Ausschnitt Uffing (links) und Schöffau und Kalkofen (rechts), o.M.

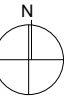
Rahmenplan 2017 für den Altort Uffing

Der Gemeinderat hat im Jahre 2015 den Entschluss gefasst, zur Sicherung der städtebaulichen Qualität einen Rahmenplan für den prägenden Altortbereich von Uffing aufzustellen.

Der Grundgedanke bei der Planung ist der Erhalt und die Stärkung des Bestandes bzw. die Fortführung der städtebaulichen Struktur auch bei zukünftigen Bauvorhaben. Dabei handelt es sich u.a. um die prägenden Gebäudestrukturen im gesamten Untersuchungsgebiet. Zielsetzung der Gemeinde ist die vorhandene Qualität zu sichern. Dies erfolgt im Rahmen der vorherrschenden Gebäudetypologie, die stellvertretend für die gesamte Region ist, sowie der Lage der ortstypischen Gebäudestrukturen im ortsräumlichen Verbund. Ein weiteres wichtiges Kriterium ist ein angestrebtes dorferträgliches Wachstum. Dies beinhaltet eine ortserträgliche Nachverdichtung und



Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Karte 1
Flächennutzungsplan mit Änderungen

M 1:22.000
Stand
April 2023

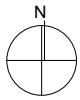
STAFFELSEE

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021; FNP 1988

Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS

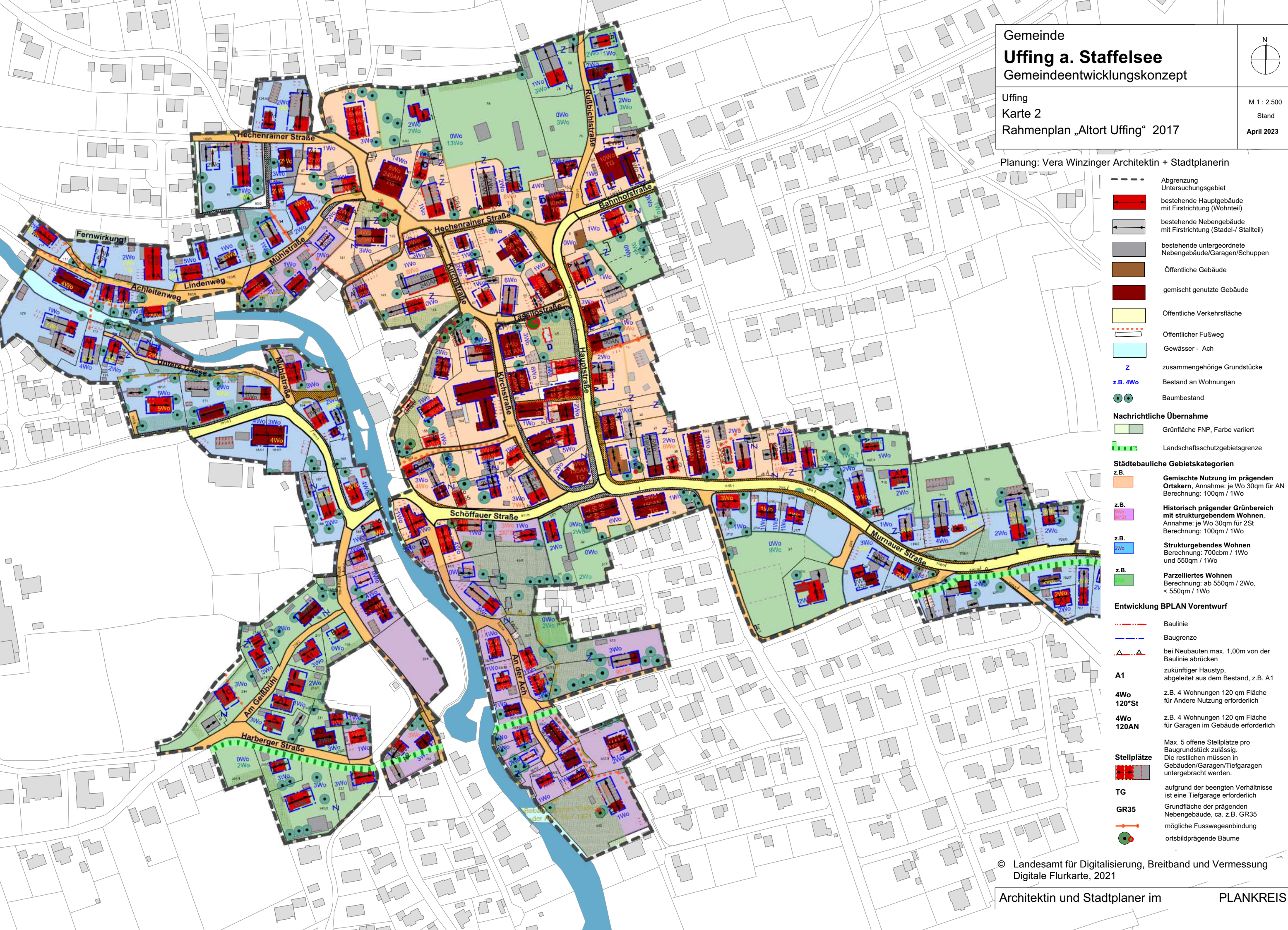
Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
 Gemeindeentwicklungskonzept



Uffing
 Karte 2
 Rahmenplan „Altort Uffing“ 2017

M 1 : 2.500
 Stand
 April 2023

Planung: Vera Winzinger Architektin + Stadtplanerin



- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- bestehende Hauptgebäude mit Firstrichtung (Wohnteil)
- bestehende Nebengebäude mit Firstrichtung (Stadel-/ Stallteil)
- bestehende untergeordnete Nebengebäude/Garagen/Schuppen
- Öffentliche Gebäude
- gemischt genutzte Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- Gewässer - Ach
- Z zusammengehörige Grundstücke
- z.B. 4Wo Bestand an Wohnungen
- Baumbestand
- Nachrichtliche Übernahme**
- Grünfläche FNP, Farbe variiert
- Landschaftsschutzgebietsgrenze
- Städtebauliche Gebietskategorien**
- z.B. → Gemischte Nutzung im prägenden Ortskern, Annahme: je Wo 30qm für AN Berechnung: 100qm / 1Wo
- z.B. → Historisch prägender Grünbereich mit strukturgebendem Wohnen, Annahme: je Wo 30qm für 2St Berechnung: 100qm / 1Wo
- z.B. → Strukturgebendes Wohnen Berechnung: 700cbm / 1Wo und 550qm / 1Wo
- z.B. → Parzelliertes Wohnen Berechnung: ab 550qm / 2Wo, < 550qm / 1Wo
- Entwicklung BPLAN Vorentwurf**
- Baulinie
- Baugrenze
- bei Neubauten max. 1,00m von der Baulinie abrücken
- A1 zukünftiger Haustyp, abgeleitet aus dem Bestand, z.B. A1
- 4Wo zukünftiger Haustyp, z.B. 4 Wohnungen 120 qm Fläche für Andere Nutzung erforderlich
- 120°St zukünftiger Haustyp, z.B. 4 Wohnungen 120 qm Fläche für Garagen im Gebäude erforderlich
- 4Wo zukünftiger Haustyp, z.B. 4 Wohnungen 120 qm Fläche für Garagen im Gebäude erforderlich
- 120AN zukünftiger Haustyp, z.B. 4 Wohnungen 120 qm Fläche für Garagen im Gebäude erforderlich
- Max. 5 offene Stellplätze pro Baugrundstück zulässig. Die restlichen müssen in Gebäuden/Garagen/Tiefgaragen untergebracht werden.
- aufgrund der beengten Verhältnisse ist eine Tiefgarage erforderlich
- TG Grundfläche der prägenden Nebengebäude, ca. z.B. GR35
- mögliche Fusswegeanbindung
- ortsbildprägende Bäume

Umstrukturierung hinsichtlich der zukünftigen Nutzungsmischung; hier Wohnen und Arbeiten in einem ausgewogenen Verhältnis sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, ohne die Struktur zu stören. Als Grundlage wurden die Bevölkerungshochrechnung zur Festlegung der Wohnungen mit den dazugehörigen Stellplätzen herangezogen.

Ergebnis ist ein Plan, der die möglichen Nachverdichtungspotenziale mit der nötigen Anzahl der Stellplätze im Plan verortet.



Ausschnitt Rahmenplan, Quelle: Vera Winzinger Architektin + Stadtplanerin, Utting, 2017, ohne Maßstab

Fachliche Folgerungen

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen und Zielvorgaben der übergeordneten Planungsebenen sowie aktueller Anforderungen und Erfordernisse z.B. bei der Flächeninanspruchnahme oder bei der regenerativen Energieversorgung, wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan empfohlen.

Gerade vor dem Hintergrund des begrenzten Siedlungsraums in Verbindung mit einem weiter anhaltenden Siedlungsdruck (u.a. begrenztes Wohnraumangebot, steigende Miet- und Grundstückspreise) ist eine aktualisierte, ganzheitliche planerische Auseinandersetzung erforderlich.

Der Rahmenplan stellt nach wie vor eine wichtige Grundlage für die Gemeindeentwicklung dar. Neben Aussagen zur Gestalt und Nutzung ist die ausführliche Darstellung der Nachverdichtungsoptionen, siehe hierzu auch Kapitel 2.4, bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung zu beachten. Um die Verbindlichkeit zu erhöhen, ist zu prüfen, ob (Teil-)Aussagen des Rahmenplans, durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden könnten.



**LAG Zugspitzregion
LEADER 2014 – 2022**

<https://www.leader-zugspitz-region.de/>

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee ist Mitglied der Lokalen Aktionsgruppe LAG Zugspitz Region, die im Regio Zugspitzregion e.V. organisiert ist.

Die wirtschaftliche Wettbewerbssituation und die demografische Entwicklung haben einen entscheidenden Einfluss auf die Zukunft der Region. Doch auch sogenannte "weiche Faktoren" wie Familienfreundlichkeit, Natur- und Umweltschutz sowie eine gute Entwicklung der Sozialstruktur sind wichtig, um auch kommenden Generationen eine lebenswerte Region zu hinterlassen.

Um aktiv die Zukunft gestalten zu können, hat die LAG im Jahre 2014 mit Unterstützung des Münchner Planungs- und Beratungsbüros Grontmij GmbH (jetzt Sweco GmbH) die **Lokale Entwicklungsstrategie (LES)** erstellt, die als Grundlage für das EU-Förderprogramm LEADER 2014-2020, verlängert bis 2022, diente.

Die Fortschreibung der LES wurde 2022 erarbeitet und im Januar 2023 geringfügig, v.a. redaktionell geändert. Die Anerkennung als LEADER-Region für die neue Förderperiode 2023-2027 wird voraussichtlich im 2. Quartal 2023 erfolgen.

Tabelle 3: Übersicht Entwicklungs- (EZ) und Handlungsziele (HZ) in den drei Handlungsfeldern

| EZ 1: Erhalt und Entwicklung des vielfältigen Natur- und Kulturräumens | Anzahl der Maßnahmen |
|---|----------------------|
| HZ 1.1: Schutz und Entwicklung regionaltypischer Kulturlandschaften mit der bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft und* Förderung der Diversifizierung. | 3 bis 2027 |
| HZ 1.2: Erhalt und Förderung der typischen Naturräume sowie Biodiversität und Bewusstseinsbildung/ Sensibilisierung/ Umweltbildung für regionaltypische Kulturlandschaften und der (Berg-) Land- und Forstwirtschaft. | 4 bis 2027 |
| HZ 1.3: Stärkung der regionalen Wertschöpfung durch Schaffung und Schließung regionaler Wertschöpfungsketten sowie Vermarktung im Lebensmittel- und Holzsegment. | 3 bis 2027 |
| HZ 1.4: Förderung und Vernetzung regionaler Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien und nachhaltiges Energiemanagement. | 1 bis 2027 |
| HZ 1.5: Stärkung und Vernetzung von kulturellen Einrichtungen und Angeboten für alle Generationen in der Region. | 4 bis 2027 |
| EZ 2: Entwicklung der Region zu einem attraktiven Wohn- und Lebensraum | Anzahl der Maßnahmen |
| HZ 2.1: Förderung einer familienfreundlichen vielfältigen Region mit generationengerechten gesundheitsfördernden Daseinsvorsorgestrukturen und Angeboten. | 3 bis 2027 |
| HZ 2.2: Förderung, Erhalt und Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen, nachhaltige Raumnutzung, vernetzende Aspekte, innovative Konzepte und Besucherlenkung. | 2 bis 2027 |
| HZ 2.3: Sicherung und Entwicklung lebendiger Ortsmitten und Stärkung der Innenentwicklung, Vernetzung und Unterstützung sozialer Institutionen und Schaffung von Orten des sozialen Miteinanders. | 2 bis 2027 |
| HZ 2.4: Ausbau klimagerechter Mobilitätsangebote unter Berücksichtigung demografischer und sozialer Entwicklungen. | 2 bis 2027 |
| HZ 2.5: Stärkung der regionalen Bindung junger Menschen insbesondere durch attraktive Freizeit- Sport und Ausbildungsangebote. | 3 bis 2027 |
| EZ 3: Entwicklung einer starken regionalen Zusammenarbeit in zukunftsstrategischen Wirtschaftsbereichen | Anzahl der Maßnahmen |
| HZ 3.1: Entwicklung eines starken vernetzten und talschaftsübergreifenden nachhaltigen, innovativen Wirtschaftsraumes mit qualifizierten Arbeitskräften. | 2 bis 2027 |
| HZ 3.2: Aus- und Aufbau von regionalen Bildungseinrichtungen und Bildungsangeboten im analogen und digitalen Bereich. | 1 bis 2027 |
| HZ 3.3: Attraktivitätssteigerung durch regionale Zusammenarbeit und Angebotsvernetzung in einer gemeinsamen Tourismus- und Gesundheitsdestination. | 8 bis 2027 |
| HZ 3.4: Regionale Vernetzung Ausbau und Vermarktung zukunftsfähiger touristischer und wirtschaftlicher Infrastrukturen und (digitaler) Angebote. | 8 bis 2027 |
| HZ 3.5: Förderung von Energieeinsparung und Energiegewinnung im Bereich erneuerbare Energien. | 2 bis 2027 |

Ziele der Entwicklungsstrategie und ihre Rangfolge, Tabelle 3: Übersicht Entwicklungs- (EZ) und Handlungsziele (HZ) in den drei Handlungsfeldern.

Quelle: Lokale Entwicklungsstrategie (LES), LAG Zugspitz Region, LEADER Förderperiode 2023-2027, 2022



Den regionalen Akteuren ist es hier gelungen, ein kompaktes Zielsystem mit drei strategischen Handlungsfeldern aufzustellen. Hier bilden drei zugeordnete mittel- bis langfristige Entwicklungsziele die obere Zielebene. Darunter liegen 15 Handlungsziele auf der unteren Zielebene.

Fachliche Folgerungen

Im GEK werden die Entwicklungs- und Handlungsziele der Lokalen Entwicklungsstrategie aufgegriffen. Die Zielaussagen und Maßnahmenvorschläge der Gemeinde, siehe Kapitel 5, korrespondieren mit denen der LAG Zugspitzregion und versuchen diese wo möglich mit weiteren Maßnahmen zu konkretisieren.

Beispielsweise wird dem Handlungsziel 2.3 – *Sicherung und Entwicklung lebendiger Ortsmitten und Stärkung der Innenentwicklung [...]* u.a. durch den Aufbau der Flächenmanagementdatenbank inklusive der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale und einem vom Gemeinderat angestrebten moderaten Siedlungswachstum, siehe Kapitel 2.4, Rechnung getragen. Darauf aufbauend soll ein „Innenentwicklungs-Lotse“ im Zusammenspiel mit der Gemeinde und den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeiten klären und Nachverdichtungsmöglichkeiten ausformulieren.

Für die Gemeinde Uffing a. Staffelsee besteht mit dem LEADER-Förderprogramm eine weitere Chance Maßnahmen erfolgreich umzusetzen. Eine aktive Beteiligung der Gemeinde an der Aktionsgruppe LAG Zugspitzregion ist dabei Voraussetzung.

2.2 Demografie

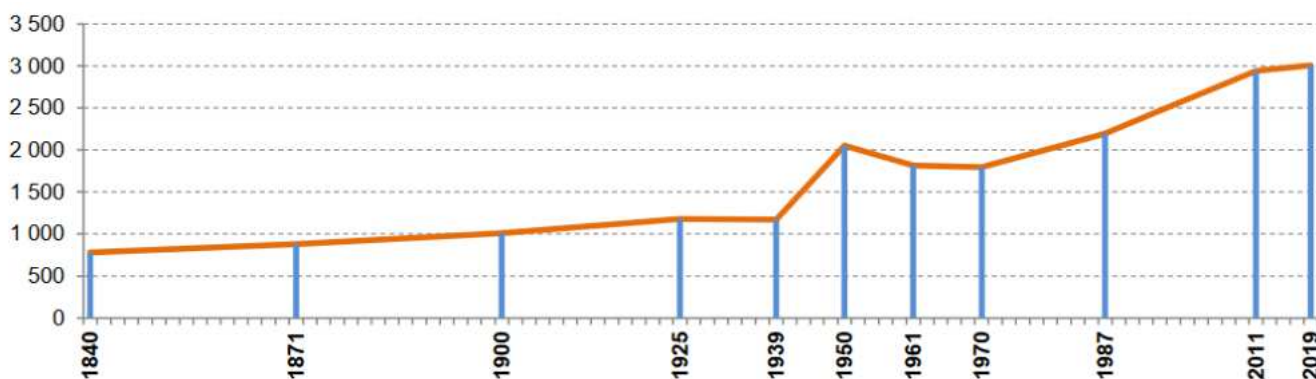
Quellen für verwendete Grafiken und Zahlen:

- *Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Uffing a. Staffelsee bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021*
- *Statistik kommunal 2020, Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Juni 2021*
- *Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 204 für den Regierungsbezirk Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Januar 2022*

Seit den ersten statistischen Aufzeichnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahre 1840 zeichnet sich die Gemeinde Uffing a. Staffelsee durch ein stetiges Bevölkerungswachstum aus. Fast vier Mal so viele Personen leben im Jahre 2019 im Gemeindegebiet.

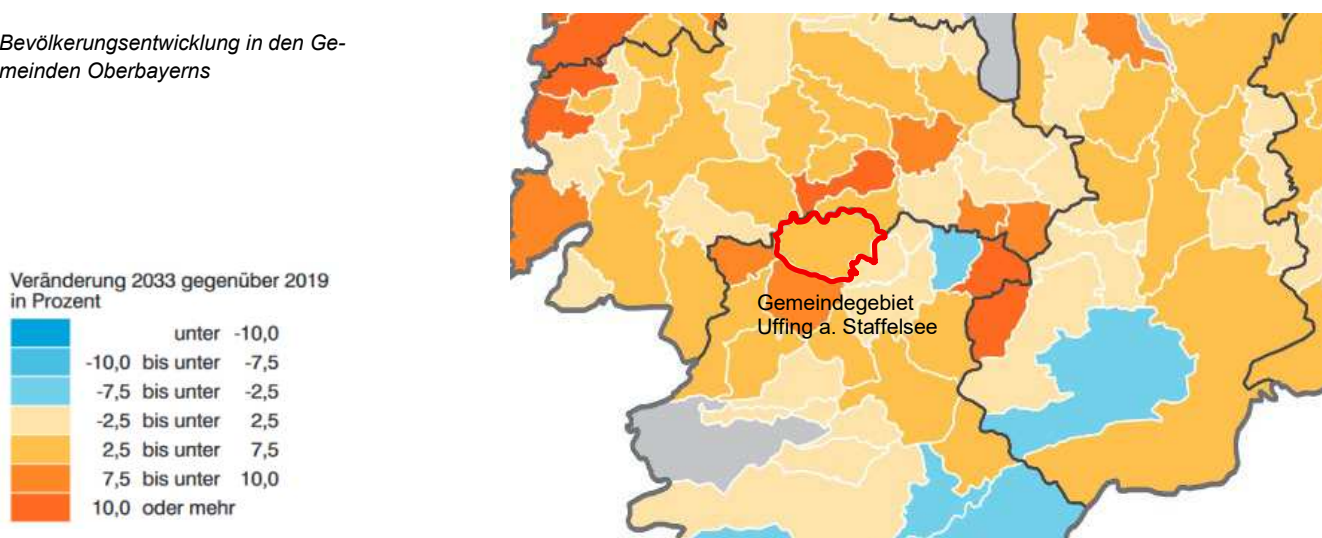
Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee liegt in einer Wachstumsregion. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen verzeichnet nach Bayerischem Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2033 eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Während am 31. Dezember 2021 in Uffing a. Staffelsee 3.008 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren, prognostiziert das statistische Landesamt bis in das Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum um 4,1 % auf rund 3.130 Einwohner. Das heißt, für die Gemeinde Uffing a. Staffelsee ist ein moderat zunehmendes Bevölkerungswachstum zu erwarten.

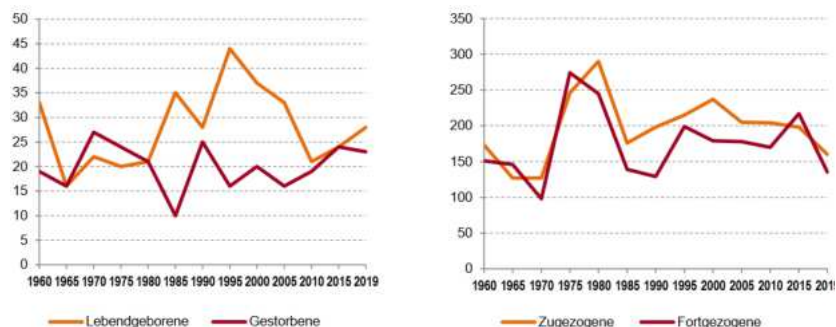


Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Uffing a. Staffelsee seit 1840

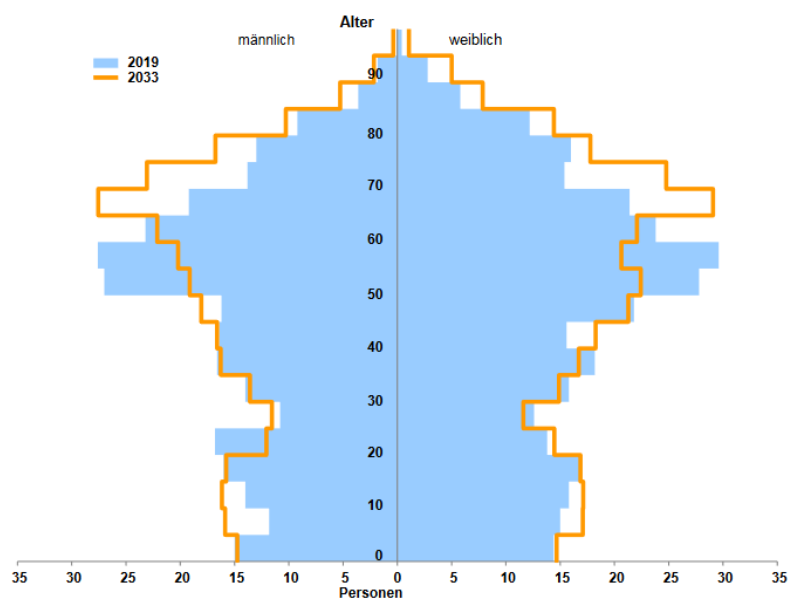
Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns



Nach Fortschreibung des Bevölkerungsstandes durch das Landesamt für Statistik beträgt die Einwohnerzahl im September 2021 3.022 – es ist also davon auszugehen, dass das prognostizierte Wachstum in den nächsten Jahren höher ausfallen wird. Betrachtet man die Wachstumsraten der unter 18-Jährigen (+ 13,2 %, siehe Tabelle Bevölkerungsveränderung) sowie die leicht positiven Zuzugsraten, bestätigt sich diese Annahme und entspricht dem subjektiven Empfinden der Bewohner vor Ort.



Natürliche Bevölkerungsbewegung, Zu- und Abwanderung zwischen 1960-2019



* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Bevölkerungspyramide 2019 bzw. 2033

Wie in ganz Bayern zeigt sich in Uffing a. Staffelsee der demografische Wandel. Der Anteil der Menschen zwischen 18 und 39 Jahren an der Bevölkerung wird deutlich zurückgehen bei einem gleichzeitigen Anstieg der Gruppe der Kinder und Jugendlichen. Im Vergleich zum Durchschnitt des Landkreises Garmisch-Partenkirchen und Oberbayern verändern sich diese Altersgruppen stärker. Während



die Bevölkerungsschichten der 40- bis 65-Jährigen in Uffing a. Staffelsee ebenso zurückgehen, wächst die Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen mit 37,8 % stark an.

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde steigt von 45,3 Jahren auf 46,8 Jahre (im Jahr 2019 / im Jahr 2033). Die Zahlen bleiben leicht unter denen des Landkreises (2020: 46,6; 2040: 47,3) und liegen über den Daten des Regierungsbezirks (2020: 43,2; 2040: 44,3).

| | Uffing a. Staffelsee | Lkr. GAP | Oberbayern |
|--------------------------|----------------------|----------|------------|
| Insgesamt | 4,1 | 1,5 | 6,9 |
| unter 18-Jährige | 13,2 | 8,3 | 8,1 |
| 18- bis unter 40-Jährige | -8,7 | -3,8 | 0,3 |
| 40- bis unter 65-Jährige | -12,3 | -9,4 | 0,6 |
| über 65-Jährige | 37,8 | 17,9 | 26,9 |

Bevölkerungsveränderung 2033 (Uffing a. Staffelsee) gegenüber 2019 in Prozent bzw. 2040 (Lkr. Garmisch-Partenkirchen, Oberbayern) gegenüber 2020 in Prozent, Darstellung Plankreis

Fachliche Folgerungen

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee liegt in einer Wachstumsregion. U.a. führen Lagegunst, Wohnumfeldqualitäten und eine gute verkehrliche Anbindung zu einem stetigen Wachstum. Die Wachstumsprognose von 4,1 % für die nächsten 10 Jahre sind moderat und im Hinblick auf Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen und mögliche Folgekosten von der Gemeinde zu bewältigen. Die Zahlen des Zuzugs sind höher als die Zahlen des Wegzugs – u.a. kann hier das Angebot an vorhandenem Wohnraum als Stellschraube (in beide Richtungen) dienen.

Etwas ausgeprägter als im Landkreis GAP oder auch im Regierungsbezirk Oberbayern zeigt sich die Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde. U.a. können daraus Ansprüche an altersgerechte Wohnformen, den vermehrten Bedarf an Sozial- und Pflegeeinrichtungen oder die Forderung nach barrierearmen Öffentlichen Raum abgeleitet werden.

Dagegen steht ein überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungsschicht unter 18 Jahren. Auch hier wird eine altersgerechte Infrastrukturausstattung erforderlich sein. Mit der Eröffnung des Skate- und Freizeitparks wurde das Angebot bereits erweitert.

2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Historische Entwicklung

Wichtige Informationen, die bei der zukünftigen Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind, liegen im historischen Erbe der Gemeinde. Dazu erarbeitet das Büro PLANKREIS mit dem Büro HELLER SPÄTH in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege parallel zum GEK einen Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen für Uffing und Schöffau mit Kalkofen.

Aufgabe und Ziel des Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens ist es, die überlieferten Strukturen, Qualitäten und Werte des historischen Ortes Uffing sowie der Ortsteile systematisch aufzubereiten und zu dokumentieren.

Dabei orientiert sich der fachliche Blick am „Urkataster“ von 1810 - die erste, mit einer Genauigkeit den heutigen Katasterplänen entsprechende Kartierung von Gebäuden, Flurstücken und Nutzungen. Beispielsweise kommt es zu einer Überlagerung mit der heutigen Situation, der Darstellung historisch erhaltener städtebaulicher Strukturen, einer geschichtlichen Aufbereitung besitzrechtlicher Entwicklungen und einer Vertiefung denkmalpflegerischer Interessen.

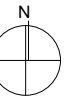
Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen zusammenfassend dargestellt. Auf die denkmalpflegerischen Erhebungsbögen von Uffing, Schöffau und Kalkofen im Anhang wird verwiesen.

*Historische Raumstrukturen,
Urkataster von 1810, Uffing
Quelle: Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung,
Darstellung Plankreis/Heller Späth
ohne Maßstab, siehe auch Karte 5 DEB Uffing*

-  Wohn- / Neben- / Wirtschaftsgebäude mit Hofraum
-  Kirche mit Friedhof
-  hofnahe Grün- und Freiflächen
-  Wege (Vicinalweg, Feldweg, Fußweg)
-  Acker / Feld
-  Wiese
-  Markanter Geländeübergang, Geländekante, Böschung außerhalb historischer Ortslage
-  Gewässer (Ach)



Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Uffing
Karte 3a
Verschneidung Urkataster 1810 mit DFK 2021

M 1 : 5.000
Stand
April 2023

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021, Urkataster 1810

Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS

Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Schöffau und Kalkofen

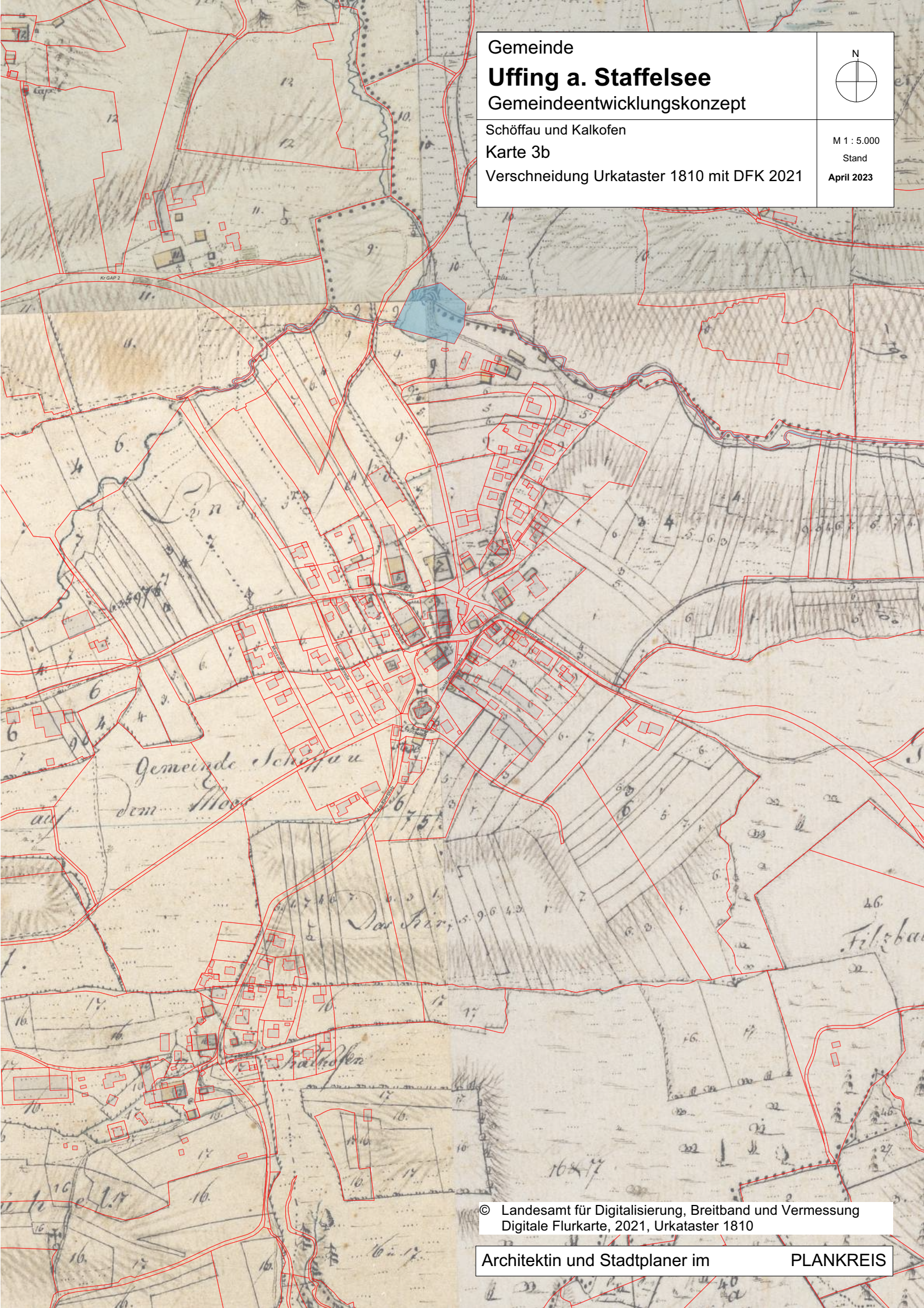
Karte 3b

Verschneidung Urkataster 1810 mit DFK 2021

M 1 : 5.000

Stand

April 2023



© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021, Urkataster 1810

Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS



Uffing

Auszug aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen, Uffing, Seite 9 ff:

Der Ursprung der Siedlungsentwicklung von Uffing lässt sich auf ca. 10 Höfe zurückverfolgen. Diese Höfe liegen räumlich verteilt sowie in Nachbarschaftslage im Bereich der heutigen Straßen Hauptstraße, Hechenrainer Straße und Kirchstraße. In Folge von Hofteilungen, Hofabspaltungen und der Errichtung von Mühlen, Handwerksanwesen und Wohnhäusern hat sich der Ort bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts zu einem kleinen Haufendorf mit rund 80 Anwesen entwickelt. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts spielt sich die Dorfentwicklung von Uffing im Wesentlichen innerhalb der gewachsenen historischen Siedlungsgrenzen ab. Die Zahl der Anwesen um 1864 beträgt rund 100. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgen erste Siedlungsschritte über die historische Ortslage hinaus entlang der Murnauer Straße und entlang der Bahnhofstraße. Letztere werden v.a. befördert durch den Bau der Eisenbahn um das Jahr 1879. Ebenfalls in Nähe der Bahnstation entstehen erste Ansiedlungen. Bis in die Jahre 1940/50 setzt sich die Siedlungsentwicklung dann innerorts sowie entlang der Bahnhof- und Murnauer Straße in kleinen Schritten fort. Hinzu kommen Siedlungsbauten entlang der Achstraße und weitere Bauten an der Bahnhofstraße südlich der Station. Am Nordufer des Staffelsees entsteht ein Bad mit Erschließung über die Kirchtalstraße.

Deutliche Veränderungen im Ortsgrundriss im Sinne einer Entwicklung in der Fläche zeigen sich verstärkt ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch eine zunehmende Bebauung außerhalb der historischen Ortslage. Nun entstehen neue Wohnhäuser, in der Regel Einfamilienhausbauten und Doppelhäuser, Gewerbebauten und Infrastruktureinrichtungen wie Sportanlage und Friedhof.

Ein Beleg für den Strukturertalt des historischen Grundrisses sind die zahlreichen Baudenkmäler und erhaltenswerten ortsbildprägenden und ortsstrukturprägenden Gebäude. Auch der Verlauf der Straßen und Wege im Jahr 2022 entspricht weitgehend der historischen Situation, wenn auch diese zumeist verbreitert und den Verkehrsverhältnissen angepasst sind.



1890



1920



1940



1959



1983



2005

Topografische Karten

Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ohne Maßstab, Stand 2022



Schöffau mit Kalkofen

Auszug aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen, Schöffau, Seite 8 ff:

Der Ort Schöffau liegt knapp sechs Kilometer westlich des Hauptortes Uffing. Kalkofen wiederum liegt 500 Meter südlich von Schöffau. Eine erste namentliche Erwähnung von Schöffau findet sich in einer Quelle des Bistums Staffelsee aus dem Jahre 807. Auf diese Zeitschicht weist auch die Namensendung -„au“ hin, welche auf die Siedlungsperiode des frühmittelalterlichen Landesausbaus zwischen dem 8. und 10. Jahrhundert hindeutet. Klöster gehören in jener Zeit zu den wichtigen Akteuren, die den Siedlungsausbau vorangetrieben haben. In dieser Zeit entstehen Weilersiedlungen und Frühformen von Haufendörfern.

Die Anfänge der Siedlungsentwicklung in Schöffau und Kalkofen mag man sich als Weiler- oder Einzelsiedlung vorstellen. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts zeigt sich Schöffau als kleines lockeres Dorf, in dem sich acht Anwesen an einem Dorfplatz gruppieren mit einer Kirche die solitär südlich der Dorfanlage steht. Kalkofen ist ein Weiler (Einöde) mit zwei Anwesen.

Der Siedlungsgrundriss innerhalb des historischen Ortskerns in Schöffau hat sich verändert. Dies zeigt die Überlagerung der Katasterpläne von 1810 und 2021.

Deutlicher hat sich der Siedlungsgrundriss außerhalb der historischen Ortslage infolge eines Siedlungswachstums ab der 2. Hälfte des 20. Jahrhundert verändert. Die planerische Steuerung erfolgt über Ortsabrundungssatzungen und qualifizierte Bebauungspläne. Angelagert an den historischen Ortsrand entstehen neue Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Der im Jahr 2008 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schöffau-West“ steht für die letzte größere Wohnbauentwicklungsmaßnahme mit Einfamilienhäusern.

Kalkofen besteht bis weit in die 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts aus dem historischen Siedlungskern um die Anwesen Kalkofen Nr. 8 und 10 und wenigen einzelnen Ergänzungsbauten. Erst mit den qualifizierten Bebauungsplänen „Kalkofen-Ost“ (1978) und „Kalkofen“ (2004) und der Ausweisung von Flächen für Dorfgebietsnutzung und Einfamilienhäusern ist flächenmäßig und siedlungsstrukturell ein merklicher Siedlungsschritt erfolgt.

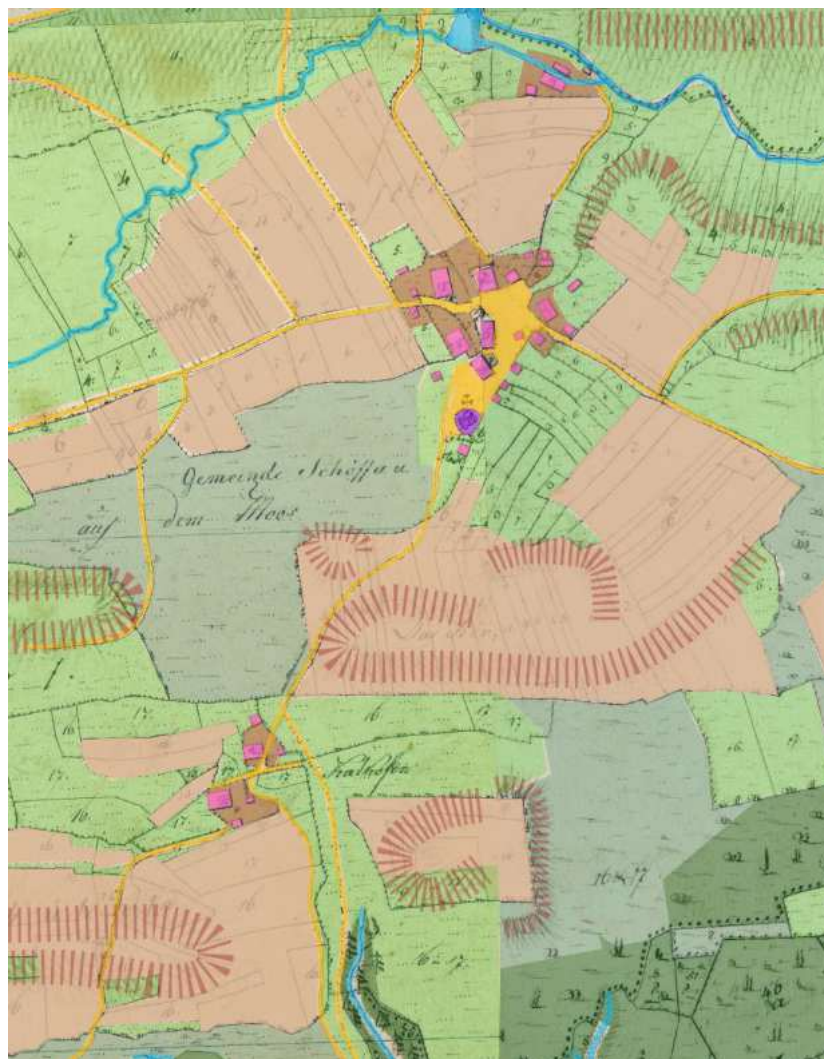
Schöffau ist heute im Kern ein kleines Dorf geblieben, dessen Siedlungsform auch heute noch dem eines Haufendorfes nahekommt und seinen historischen bäuerlichen Charakter erhalten hat.

Der gewachsene Siedlungsgrundriss zeigt sich kompakt. Neben den großkubaturigen Hofanlagen und Stallungen prägt v.a. an den Dorfrändern eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung das Ortsbild. Dem dörflichen Charakter entsprechend ist die Bebauungsdichte gering, die Mehrheit der Gebäude hat zwei Geschosse mit einem Dachgeschoss.

Die großformatigen alten Höfe mit Stadeln prägen das Ortsbild auch heute. Östlich der Dorfstraße ist das Bild geprägt durch Einfamilienhäuser inmitten großer gepflegter Gärten. Eine eindeutige Ortsmitte ist nicht erkennbar.

*Historische Raumstrukturen,
Urkataster von 1810, Schöffau, Kalkofen
Quelle: Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung,
Darstellung Plankreis/Heller Späth
ohne Maßstab, siehe auch Karte 5 DEB Schöffau/
Kalkofen*

-  Wohn- / Neben- / Wirtschaftsgebäude
-  Hofraum
-  Kirche mit Friedhof
-  Dorfplatz und Kirchanger
-  Wege (Vicinalweg, Feldweg, Fußweg)
-  Acker / Feld
-  Wiese
-  Moosige Wiese, Moos oder Filz
-  Gebüsch, Laubholz, Holzung, Waldung
-  Markanter Geländeübergang, Geländekante, Böschung
-  Gewässer (Bachlauf, Wassergraben, Mühlbachweiher, Weiherablauf)



Einzelhöfe und Weiler im Außenbereich

Neben den Dörfern Uffing, Schöffau und Kalkofen gibt es zahlreiche Einzelhöfe und Weiler. Baurechtlich im sog. Außenbereich liegend, sind die 18 Orte wichtiger Bestandteil der örtlichen Siedlungsstruktur. Die meist bäuerlichen Anwesen prägen durch ihre Gestalt und Bauweisen sowie durch ihre Lagen das ortstypische Siedlungs- und Landschaftsbild der Gemeinde Uffing a. Staffelsee entscheidend mit. Im Hinblick auf den strukturellen Wandel im Bereich der Landwirtschaft und den damit verbundenen Betriebsaufgaben, ist auf ein Erhalt und eine weitere Nutzbarkeit dieser prägenden Ortsstrukturen zu achten. Städtebauliche Satzungen, ggf. auch Bauleitplanungen, sind bei Bedarf als planerische Instrumente im Einzelfall zu prüfen.

Baudenkmäler

Auf die denkmalpflegerischen Erhebungsbögen wird verwiesen.

Textquelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), 2022

Fotos: Plankreis, 2021

Neben Baudenkmälern weisen die Orte einige erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude, sowie ortstrukturprägende Gebäude auf. Diese Bauwerke haben zwar nicht den Status eines Baudenkmals, sind jedoch bauliche Anlagen, die einen besonderen Aussagewert hinsichtlich ihrer historischen Bausubstanz und Funktion haben. Sie stellen zusammen mit dem historischen Ortsgrundriss und den Baudenkmälern das überlieferte bauliche Erbe dar, siehe Kartenausschnitte Denkmalpflegerische Interessen.

Uffing



An der Ach 5

Kleinbauernhaus, zweigeschossiger teilweise verputzter Blockbau mit Satteldach und traufseitiger Laube, im Kern 2. Hälfte 17. Jh.



An der Ach 6

Forsthaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Kniestock und Satteldach; Wirtschaftsgebäude, eingeschossiger Satteldachbau; beide 1864.



Bahnstraße 7

Haustür, geschnitzte Holztür, nach Mitte 19. Jh.

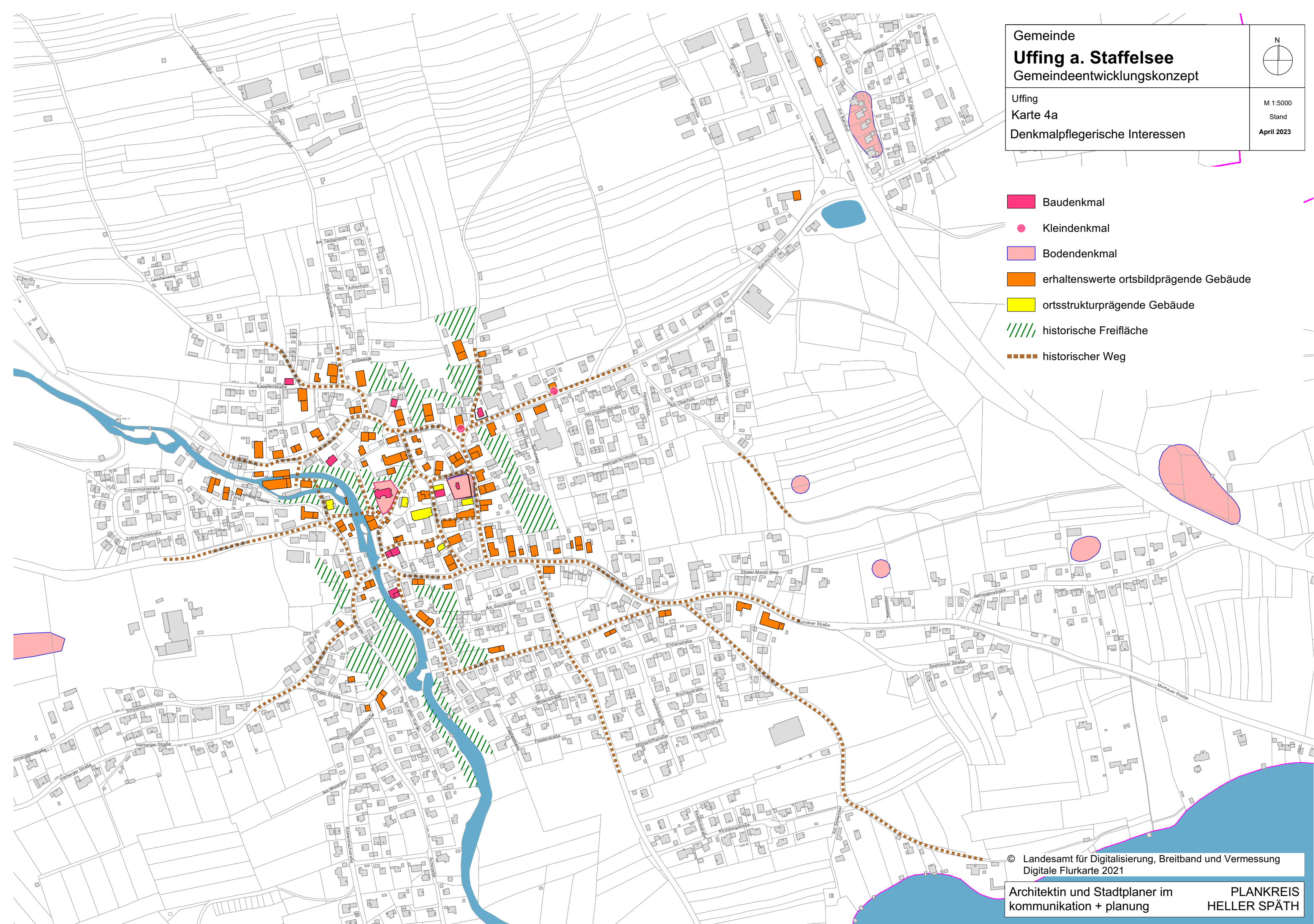


Hauptstraße 11

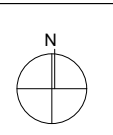
Friedhofskapelle, Flachsatteldachbau mit seitlich angeschleppten Anbauten, 1746

Rest der ehem. St. Gregorskirche, Ende 19. Jh. umgebaut; Friedhofsmauer, niedrige Steinmauer, 18. Jh., östlich erneuert.

- Baudenkmal
- Kleindenkmal
- Bodendenkmal
- erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude
- ortsstruktuprägende Gebäude
- historische Freifläche
- historischer Weg

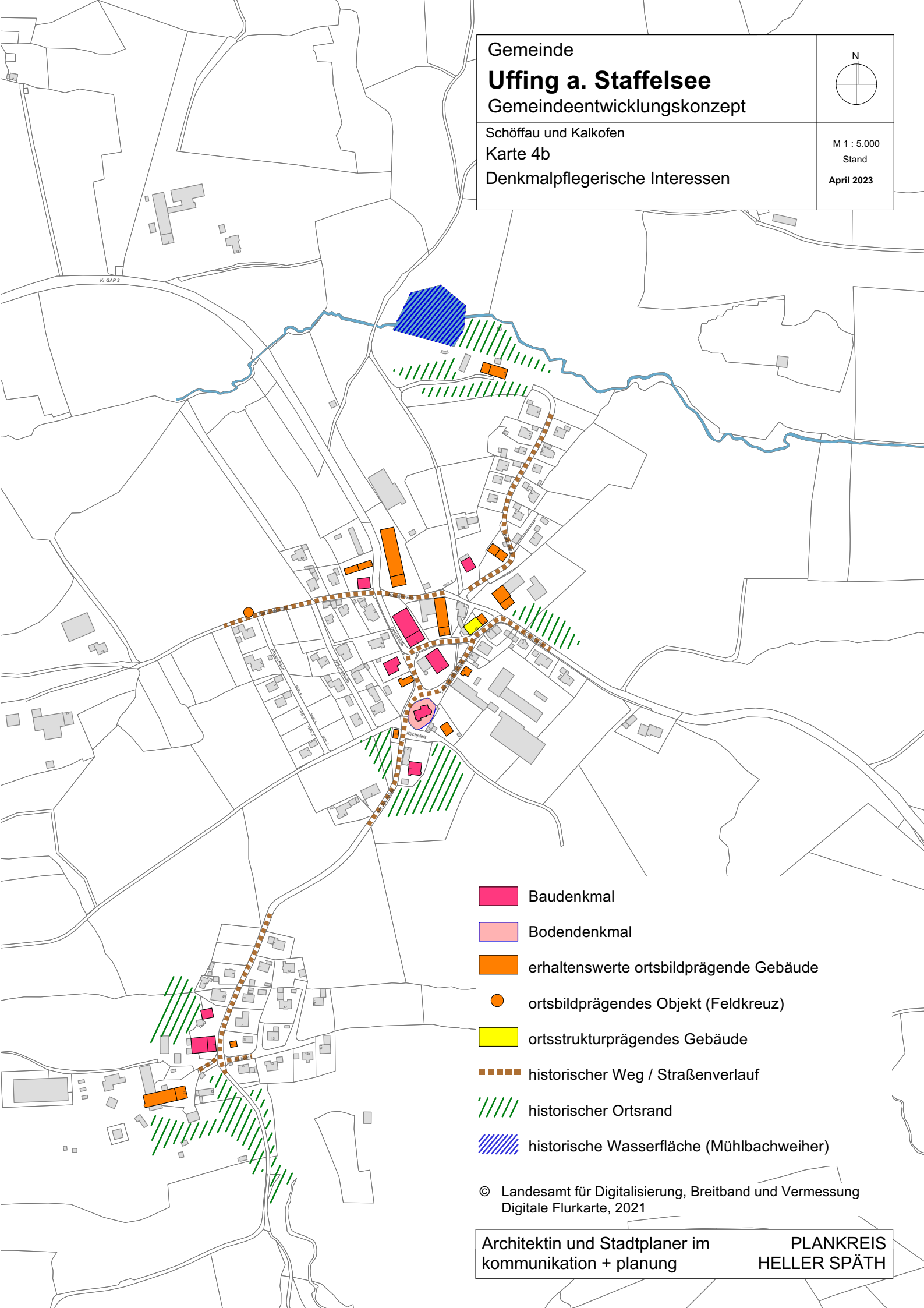


Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Schöffau und Kalkofen
Karte 4b
Denkmalpflegerische Interessen

M 1 : 5.000
Stand
April 2023



-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude
-  ortsbildprägendes Objekt (Feldkreuz)
-  ortsstrukturprägendes Gebäude
-  historischer Weg / Straßenverlauf
-  historischer Ortsrand
-  historische Wasserfläche (Mühlbachweiher)

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021



Hechenrainer Straße 2

Haustür, hölzerne Tür mit Oberlicht in barocken Formen, um 1790; wieder eingebaut.



Hechenrainer Straße 10

Ehem. Nebengebäude, jetzt Wohnhaus, zweigeschossiger Steildachbau, Anfang 19. Jh.



Kapellenstraße 2

Stadel, teilweise verschalter hölzerner Flachsatteldachbau mit Bundwerk, Anfang 19. Jh.



Mühlstraße 3

Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Treppenhauserker, von Emanuel von Seidl, 1913/14.



Nähe Kirchstraße

Kath. Pfarrkirche St. Agatha, Saalraum mit dreiseitig geschlossenem Chor und südlichem Zwiebelturm, 1483 mit Kern von 1480, 1650 verlängert und barockisiert, Turmoberbau 1676 von Caspar Feichtmayr d.Ä., 1770 einheitlich umgestaltet; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, mächtige Tuffsteinquadermauer mit Stützpfählen, 18./19. Jh.



Rußbichlstraße 2

Ehem. Handwerkerhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, aus Tuffstein, mit Giebellaube, 1867, rückwärtiger Anbau, um 1924; mit Einfriedung, um 1924.

Schöffau



Am Sportplatz 1

Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Zeltedachbau mit Erkern und Laube, um 1910.



Dorfstraße 8

Nähe Dorfstraße Gasthof, zweigeschossiger breit gelagerter Flachsatteldachbau mit Fassadenmalerei und Traufbundwerk, bez. 1789; Stadel, zweigeschossiger teilweise verschalter Ständerbau mit Flachsatteldach, Bundwerk und Zierbund, um 1800.



Zu Dorfstraße 8

(...) Stadel, zweigeschossiger teilweise verschalter Ständerbau mit Flachsatteldach, Bundwerk und Zierbund, um 1800.



Kirchplatz 1

Kath. Ferialkirche St. Anna, spätgotischer Saalraum mit eingezogenem Chor und nördlichem Halbwalmturm, Mitte 16. Jh., 1728 gewölbt, 1922/23 neubarock gestaltet; mit Ausstattung.



Nähe Antlasweg

Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau, Erdgeschoss 1. Hälfte 17. Jh., Oberteil Anfang 19. Jh., Überbau alt.



Nähe Dorfstraße

Stadel, zweigeschossiger Ständerbau mit Flachsatteldach, Bundwerk und Zierbund, Anfang 19. Jh.



Sankt-Anna-Straße 2

Bauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock und Traufbündwerk, im Kern Ende 18. Jh.

Kalkofen



Kalkofen 8

Bauernhaus, zweigeschossiger Preisdachbau mit verputzter Blockbauwand, reichem Zierbund und Traufbündwerk, Ende 18. Jh. mit älterem Kern; Stadel, hölzerner Satteldachbau mit Zierbund, 18./19. Jh., Dach aufgestellt.



Kalkofen 8

(s.o. ...) Stadel, hölzerner Satteldachbau mit Zierbund, 18./19. Jh., Dach aufgesteilt.

Fachliche Folgerungen

Die historischen Siedlungsgrundrisse der Orte Uffing, Schöffau und Kalkofen sind noch gut überliefert, auch wenn zahlreiche Neu- und Ersatzbauten in jüngerer Zeit entstanden sind. Ein Beleg für den wertvollen Strukturerhalt sind die zahlreichen Baudenkmäler und erhaltenswerten ortsbildprägenden und ortsstrukturgeprägten Gebäude. Auch der Verlauf der Straßen und Wege im Jahr 2022 entspricht weitgehend der Situation um 1810, wenn auch diese meist verbreitert und den Verkehrsverhältnissen angepasst sind.

Dieses historische Erbe prägt in einem hohen Maße die Identität und Authentizität der Orte. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Siedlungswachstums und sich stetig ändernder Anforderungen an moderne Siedlungsstrukturen muss die städtebauliche Historie als Qualität verstanden werden und erhalten bleiben.



2.4 Flächenpotentiale für die Innenentwicklung

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist es, die tägliche Umwandlung von Böden in Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit auf 30 ha zu reduzieren. Heruntergebrochen auf den Bevölkerungsanteil Bayerns an der Bundesbevölkerung würde dies eine Verringerung des täglichen Flächenverbrauchs Bayerns der derzeit 11,6 ha auf rund 4,7 ha bedeuten. Die Bayerische Staatsregierung hat sich entsprechend zum Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 5 ha zu begrenzen.

Mit der Entwicklung innerörtlicher Flächen - wenn möglich und zum Ort passend, mit zeitgemäßen, verdichteten Bauformen - lässt sich die Siedlungsdichte erhöhen und in Folge die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringern.

Bei der Innenentwicklung geht es aber nicht nur um das Thema der Nachverdichtung, sondern ebenso um den Erhalt und Entwicklung vorhandener, ggf. ortsbildprägender Strukturen.

Zudem leistet die Innenentwicklung auf mehreren Ebenen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Umsetzung der Energiewende.

Beispielsweise führt eine kompakte Siedlungseinheit durch die räumliche Nähe von Wohnen und Einrichtungen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs oder Gemeinbedarfseinrichtungen zu einer Minderung des Verkehrsaufwands und damit des Energieverbrauchs. Zudem bilden kompakte Siedlungseinheiten mit einer höheren Bevölkerungsdichte gute Voraussetzungen für den Aufbau umweltschonender Wärmenetze. Mit Blick auf die Nutzung leerstehender oder untergenutzter Bausubstanzen, verringert eine Sanierung und Nutzungsintensivierung den CO₂-Fußabdruck von Gebäuden (Stichwort „Graue Energie“).

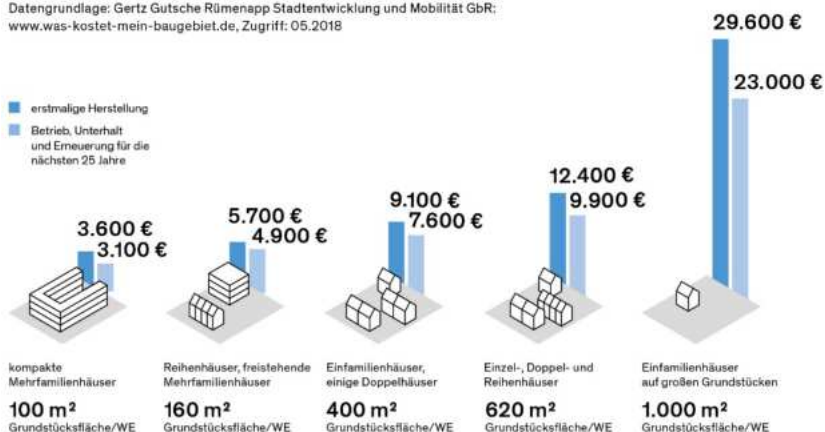
In diesem Kontext müssen auch die Infrastrukturfolgekosten erwähnt werden. Gemäß Bayerischer Verwaltung für Ländliche Entwicklung gilt die Faustformel: Eine Verdoppelung der baulichen Dichte halbiert die Erschließungs- und dauerhaften Folgekosten für Gemeinden und deren Bürger.

Textquelle: Ländliche Entwicklung in Bayern, Planen im System, Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden, Leitfaden, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, München, 2022

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR;
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch Heinmann und Schwantes

Vor diesem Hintergrund erscheint ein anfänglicher Mehraufwand zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in einem anderen Licht, da dadurch langfristig Gemeindehaushalte und Bürger entlastet werden können.

Bei Betrachtung der Parameter, die einen Einblick in die städtebauliche Dichte der Gemeinde Uffing a. Staffelsee zulassen, zeigt sich ein typisches Bild für Kommunen im ländlichen Raum. Die Anzahl der Einwohner pro Hektar Wohnbau- und Mischbaufläche (50%ige Ansetzung der Mischbauflächen) deuten auf eine lockere Bebauung hin, welche sich auch im Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Gemeindegebiet widerspiegelt. Dies wird durch den hohen durchschnittlichen Flächenbedarf je Wohnung unterstrichen.

| | Gemeinde Uffing a. Staffelsee | Landkreis Garmisch-Partenkirchen |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| Einwohner (Ew) pro Hektar Wohnbaufläche und 50%-Mischbaufläche | 30 Ew | 46 Ew |
| Anteil Ein-/Zweifamilienhäuser | 85 % | 75 % |
| Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung | 106 m ² | 89 m ² |
| Einwohner (Ew) pro Wohnung (Wo) | 1,96 Ew/Wo | 1,83 Ew/Wo |

Quellen: www.statistikdaten.bayern.de/genesis sowie Statistik Kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik, Juni 2021

Innenentwicklungspotentiale

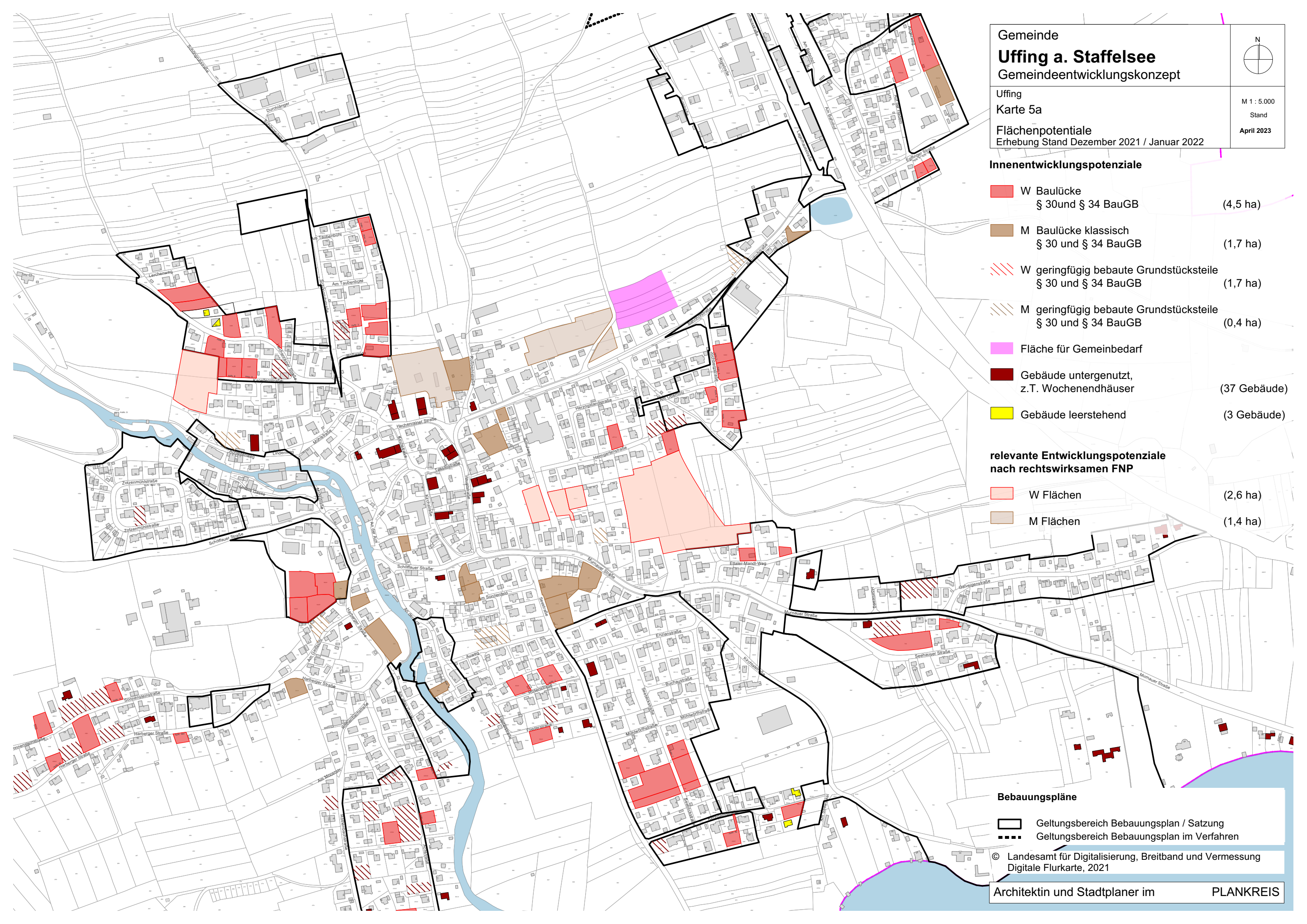
- W Baulücke
§ 30 und § 34 BauGB (4,5 ha)
- M Baulücke klassisch
§ 30 und § 34 BauGB (1,7 ha)
- W geringfügig bebaute Grundstücksteile
§ 30 und § 34 BauGB (1,7 ha)
- M geringfügig bebaute Grundstücksteile
§ 30 und § 34 BauGB (0,4 ha)
- Fläche für Gemeinbedarf
- Gebäude untergenutzt,
z.T. Wochenendhäuser (37 Gebäude)
- Gebäude leerstehend (3 Gebäude)

**relevante Entwicklungspotentiale
nach rechtswirksamen FNP**







- W Flächen (2,6 ha)
- M Flächen (1,4 ha)

Bebauungspläne

- Geltungsbereich Bebauungsplan / Satzung
- Geltungsbereich Bebauungsplan im Verfahren



Innenentwicklungspotenziale

-  W Baulücke § 30 und § 34 BauGB (0,5 ha)
-  M Baulücke § 30 und § 34 BauGB (0,6 ha)
-  W geringfügig bebaute Grundstücksteile § 30 und § 34 BauGB (0 ha)
-  M geringfügig bebaute Grundstücksteile § 30 und § 34 BauGB (0,2 ha)
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Gebäude leerstehend (2)

Gemeinde

Uffing a. Staffelsee

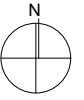
Gemeindeentwicklungskonzept

Schöffau und Kalkofen

Karte 5b

Flächenpotenziale

Erhebung Stand Dezember 2021 / Januar 2022



M 1 : 5.000


Stand

April 2023

relevante Entwicklungspotenziale nach rechtswirksamen FNP

-  W Flächen (0,4 ha)
-  M Flächen (0,2 ha)

Bebauungspläne

-  Geltungsbereich Bebauungsplan / Satzung

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021, Urkataster 1810

Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS



Innenentwicklungspotentiale

Stand Januar 2022

Wie in Kapitel 1.3 erwähnt, integriert der *Vitalitäts-Check* die *Flächenmanagement-Datenbank (FMD)*, die das Bayerische Landesamt für Umwelt 2006 entwickelt hat und den Gemeinden eine strukturierte Erhebung ihrer baulichen Innenentwicklungspotentiale erlaubt.

Die folgenden Tabellen und Karten geben einen zusammenfassenden Überblick der erhobenen Flächen:

Zahlreiche Innenentwicklungspotentiale sind durch Bebauungspläne abgesichert oder nach § 34 BauGB bebaubar. Die letztendliche Beurteilung (u.a. wo hört der Innenbereich auf, wann fängt der Außenbereich an) über eine Bebaubarkeit eines Grundstücks muss im Einzelfall geprüft werden. Die Flächen sind größtenteils in Privatbesitz ohne direkte Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde.

Uffing

| | |
|---|---------------|
| <i>Baulücken, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Wohngebiet</i> | 4,5 ha |
| <i>Baulücken, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Mischgebiet</i> | 1,7 ha |
| <i>Bereiche auf geringfügig bebaute Grundstücke, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Wohngebiet</i> | 1,7 ha |
| <i>Bereiche geringfügig bebauter Grundstücke, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Mischgebiet</i> | 0,4 ha |
| SUMME Potentiale für Wohnzwecke (Mischgebietsflächen werden zu 50% angerechnet) | 7,3 ha |

Schöffau und Kalkofen

| | |
|---|---------------|
| <i>Baulücken, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Wohngebiet</i> | 0,5 ha |
| <i>Baulücken, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Mischgebiet</i> | 0,6 ha |
| <i>Bereiche geringfügig bebauter Grundstücke, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Wohngebiet</i> | 0,0 ha |
| <i>Bereiche geringfügig bebauter Grundstücke, bebaubar nach § 30 oder § 34 BauGB, Mischgebiet</i> | 0,2 ha |
| SUMME Potentiale für Wohnzwecke (Mischgebietsflächen werden zu 50% angerechnet) | 0,9 ha |



Darüber hinausgehende gibt es Flächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohngebiets- und Mischgebietsflächen dargestellt und stand heute noch nicht bebaut sind. Auf diesen Flächen lässt sich erstmalig kein direktes Baurecht für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Uffing a. Staffelsee ableiten. In den meisten Fällen wird dafür eine verbindliche Bauleitplanung notwendig werden. Im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, müssen die Flächen im Hinblick auf die tatsächlichen Entwicklungsbedarfe der Gemeinde überprüft werden:

Uffing

| | |
|--|--------|
| <i>Wohngebiets-Flächen</i> | 2,6 ha |
| <i>Mischgebiets-Flächen</i> | 1,4 ha |
| SUMME Potentiale für Wohnzwecke (Mischgebietsflächen werden zu 50% angerechnet) | 3,3 ha |

Schöffau und Kalkofen

| | |
|--|--------|
| <i>Wohngebiets-Flächen</i> | 0,4 ha |
| <i>Mischgebiets-Flächen</i> | 0,2 ha |
| SUMME Potentiale für Wohnzwecke (Mischgebietsflächen werden zu 50% angerechnet) | 0,5 ha |

Zudem gibt es Stand Januar 2022 einen geringen Gebäudeleerstand (Zwei Gebäude) und zahlreiche untergenutzte Gebäude, wie z.B. Wochenendhäuser (38 Gebäude), siehe hierzu auch die Karten 4a und 4b.



Fachliche Folgerungen

Uffing a. Staffelsee besitzt eine Vielzahl von Flächenpotentialen innerhalb oder am Rand des gewachsenen Siedlungskörpers. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden müssen zukünftig bestehende Flächen im unbeplanten und beplanten Innenbereich berücksichtigt werden, die vorrangig gegenüber Neuausweisungen zu entwickeln sind. Zudem muss die Gemeinde kritisch hinterfragen, ob die Entwicklungspotentiale des rechtswirksamen Flächennutzungsplans zukünftig in dieser Dimensionierung gebraucht werden.

Gemeindeverwaltung und Gemeindepolitik tragen das prognostizierte moderate Bevölkerungswachstum von 4,1 % und eine bis zum Jahr 2033 errechnete Bevölkerungszunahme von rund 130 Einwohnern mit.

Geht man von einer planerisch sinnvollen Erhöhung der Wohndichte aus (40 EW/ha anstatt 30 EW/ha) errechnet sich ein Flächenbedarf von rund 3,1 ha. Dem gegenüber stehen rund 8,2 ha Flächenpotentiale für die Innenentwicklung.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass trotz Bemühungen der Gemeinde die Verfügbarkeiten der im Privatbesitz befindlichen Entwicklungsflächen sehr begrenzt sind. Es ist damit zu rechnen, dass mittelfristig lediglich 25 % - 30 % der innerörtlichen Flächen baulich entwickelt werden können. Rein kalkulatorisch „schrumpfen“ die Flächenpotentiale somit auf 2,0 ha bis 2,5 ha (gerundet).

Für eine Aktivierung der innerörtlicher Flächenpotentiale, ist eine frühzeitige Einbindung der Gebäude- und Grundstücksbesitzer unbedingt erforderlich. Die private Bereitschaft zur baulichen Entwicklung oder Abgabebereitschaft von Grundstücken muss mittelfristig, z.B. durch ein proaktives Flächenmanagement, erhöht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Mehrfamilienhäuser und altersgerechte Wohnungen etc. steigt. Die Bereitschaft verdichtete Wohnformen zu wählen, die über das Einfamilien- und Doppelhaus hinausgehen, muss aktiv von der Gemeinde gefördert werden.



2.5 Nutzungen und Funktionen

Uffing

Im Jahr 2019 sind in Uffing a. Staffelsee 524 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Neben der Unternehmensdienstleistung sind die Arbeitnehmer v.a. im produzierenden Gewerbe tätig, in einem untergeordneten Rahmen im Bereich Dienstleister und der Land- und Forstwirtschaft. Mit minus 556 Arbeitnehmern besteht im Gemeindegebiet ein negatives Pendlersaldo (Quelle: Statistik Kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Wie auch im *Vitalitäts-Check* gut abzulesen ist, ist der Ort Uffing im Hinblick auf die Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs gut ausgestattet. In der Bahnhofstraße befindet sich ein großer Edeka Markt. Entlang der Hauptstraße, in der Dorfmitte, finden sich u.a. ein kleiner Edeka Markt mit Getränkemarkt und Post, eine Metzgerei, ein Schreibwarenladen, eine Drogerie, ein Friseur, Hausärzte und Physiotherapeuten, eine Apotheke, eine Filiale der Sparkasse und der VR-Bank sowie ein Bistro. In der parallel verlaufenden Kirchstraße befindet sich der Gasthof zur Post mit Veranstaltungssaal und eine Bäckerei mit Cafébetrieb.

Der Dorfmittenbereich wird durch ein gutes Angebot an Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Kultur und Soziales ergänzt. U.a. finden sich hier Grundschule, Heimatmuseum und Rathaus. In der Kirchstraße 6 befindet sich ein Quartiersbüro, die Nachbarschaftshilfe und ein Bücherschrank. In der Sonnensteinstraße befindet sich ein Kindergarten mit Kinderkrippe. Nördlich der Bahnhofstraße (im Bereich Alpenstraße) laufen die Planungen für einen weiteren Kindergarten.

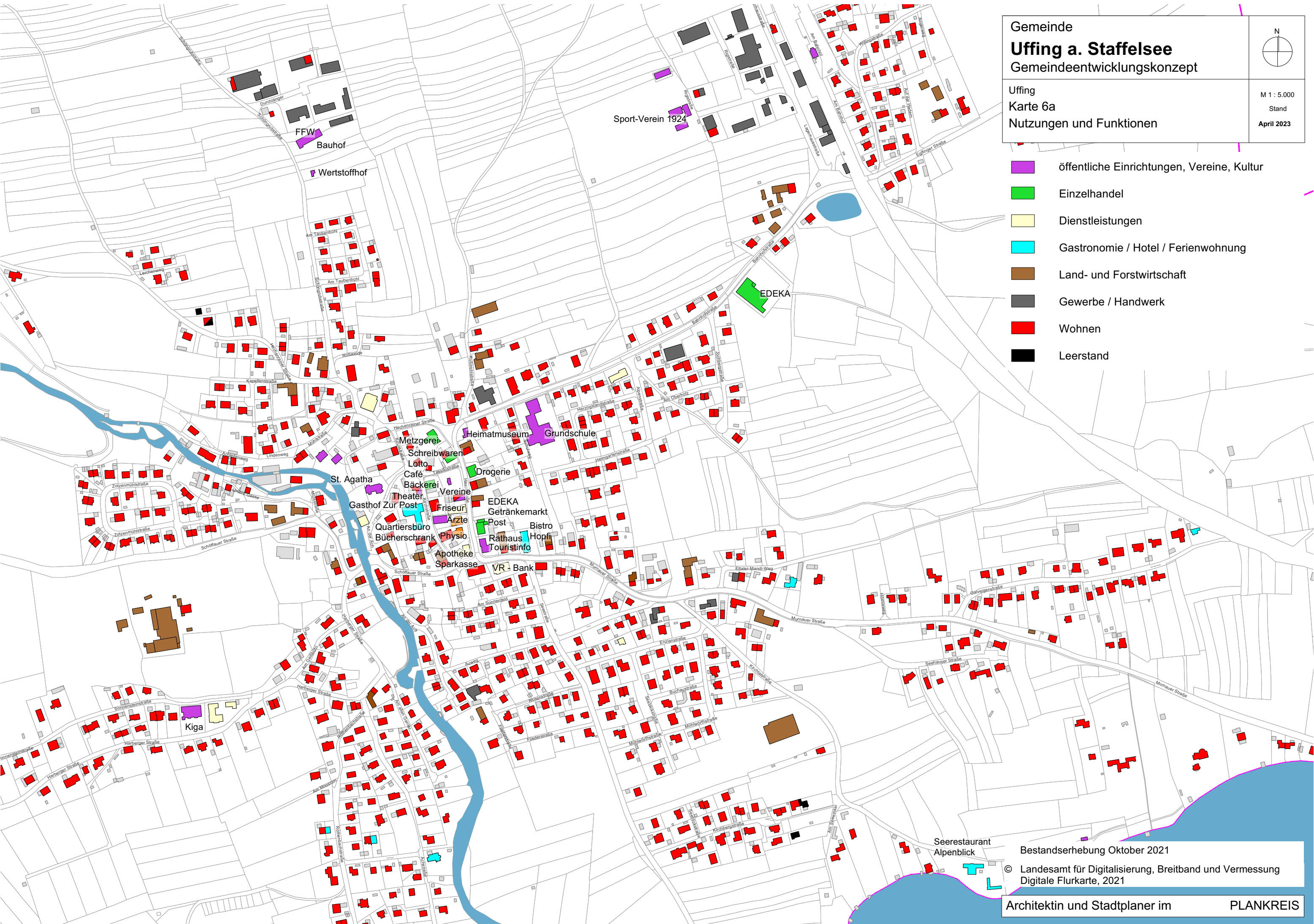
Schöffau und Kalkofen

Schöffau und Kalkofen sind stark von Landwirtschaft geprägte Wohnstandorte. Nach Auswertung des *Vitalitäts-Checks*, sieht man, dass sich die Ausstattung auf ein kleines Angebot beschränkt. In Schöffau gibt es eine Wirtschaft, einen Friseur, einen Kindergarten und ein Feuerwehrhaus, das gleichzeitig von den Vereinen genutzt wird, sowie eine markant gelegene Kirche. In Kalkofen gibt es zudem noch einen Hof, Bauer Sepp, der ein Puppentheater anbietet.

Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee verfügt über ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben, welches sich in Form zahlreicher Vereine widerspiegelt. Gemeinschaftssinn sowie großes ehrenamtliches Engagement sind festzuhalten.

- öffentliche Einrichtungen, Vereine, Kultur
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotel / Ferienwohnung
- Land- und Forstwirtschaft
- Gewerbe / Handwerk
- Wohnen
- Leerstand

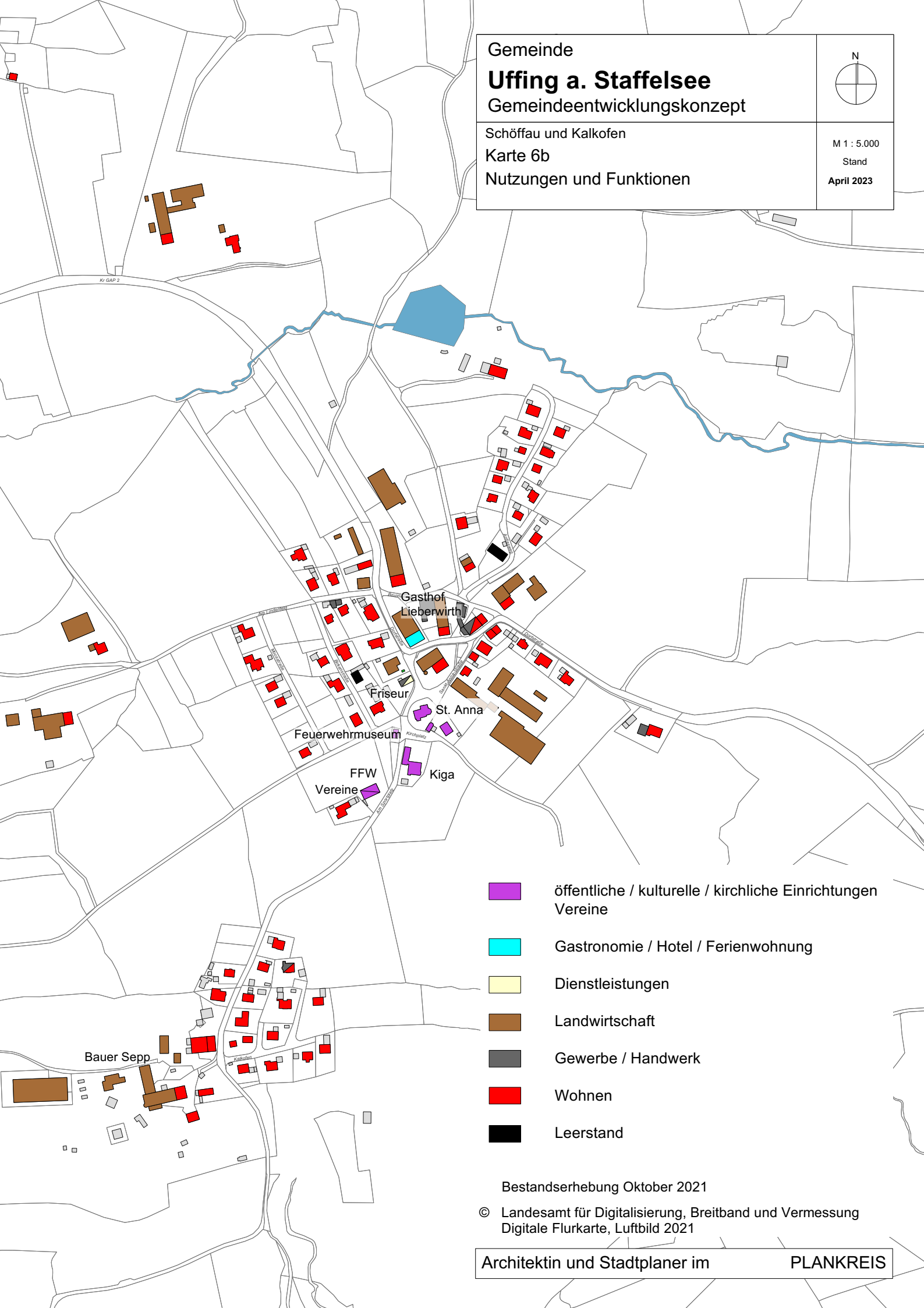


Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Schöffau und Kalkofen
Karte 6b
Nutzungen und Funktionen

M 1 : 5.000
Stand
April 2023



- öffentliche / kulturelle / kirchliche Einrichtungen
Vereine
- Gastronomie / Hotel / Ferienwohnung
- Dienstleistungen
- Landwirtschaft
- Gewerbe / Handwerk
- Wohnen
- Leerstand

Bestandserhebung Oktober 2021

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS



Folgende Vereine und Einrichtungen finden sich im Gemeindegebiet:

Uffing

Gesellschaftliche und kulturelle Vereine

Arbeiterverein Uffing, CEB-Sektion Uffing, CSU - Ortsverband Uffing, Faschingsverein Uffing "Die Gugguggskinder", Heimat- und Volkstrachtenverein d'Sunnastoana Uffing e.V., Kulturverein Uffing, Uffinger Back & Brau Kultur e.V., Verein für Garten- u. Blumenfreunde

Sportvereine

Eisstockclub Uffing, Fischereiverein Uffing e. V., Jagdgenossenschaft Uffing, Schützengesellschaft Uffing a. Staffelsee e.V., Segelclub Staffelsee e.V., Sportverein 1924 Uffing,

Soziale und kirchliche Vereine/Einrichtungen

Elternbeirat Kindergarten Uffing, Förderverein der Musikkapelle Uffing a. Staffelsee e.V., Förderverein Kindergarten Uffing a. Staffelsee e.V., Freiwillige Feuerwehr Uffing, Kath. Arbeitnehmerbewegung, Kath. Frauenbund Uffing, Kath. Kreisbildungswerk Uffing, Kath. Pfarrjugend Uffing, Pfarrgemeinderat Uffing, VdK - Ortsverband Uffing, Wasserwacht OG Uffing-Seehausen

Schöffau und Kalkofen

Gesellschaftliche und kulturelle Vereine

Gebirgstrachtenerhaltungsverein Wachtbichler, Veteranen- und Kriegerverein Schöffau

Sportvereine

Schützengesellschaft Schöffau e.V., Sportclub Schöffau, Jagdgenossenschaft Schöffau

Soziale und kirchliche Vereine/Einrichtungen

Freiwillige Feuerwehr Schöffau, Junggesellenverein Schöffau, Musikverein Schöffau e.V., Pfarrgemeinderat Schöffau, Elternbeirat Kindergarten Schöffau



Quartiersmanagement

siehe auch Quartierskonzept Gemeinde Uffing a. Staffelsee,
März 2020

Wie im Kapitel 2.2 Demografie beschrieben, wird auch in Uffing a. Staffelsee die Bevölkerung immer älter.

Deshalb ist es nötig sowohl in der Beratung, im Wohnumfeld, bei der Betreuung, als auch in der Infrastruktur die Verhältnisse so anzupassen, dass sich die jetzigen und künftigen Senioren gut aufgehoben fühlen und möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Das Quartierskonzept unterstützt bei den nötigen Veränderungen und schafft neben den bestehenden Strukturen neue, dafür nötige Angebote. Schwerpunktmäßig richten sich die Aufgaben der Quartiersentwicklung an den Bedarfen und Bedürfnissen eines wachsenden Anteils der über 65-Jährigen im Gemeindegebiet aus.

Zielsetzungen des Quartierskonzepts:

- *Übergeordnetes Ziel einer kommunalen Quartiersentwicklung in Uffing a. Staffelsee ist es, Infrastruktur und Angebote für die ältere Generation so zu optimieren, dass sie möglichst lange in der Gemeinde und damit in der gewohnten Umgebung und Heimat bleiben können.*
- *Es sollen die Seniorinnen und Senioren im Gemeindegebiet angesprochen werden und insbesondere auch hochbetagte und hilfsbedürftige Menschen unterstützt werden.*
- *Zur Optimierung der Lebensbedingungen und Lebensqualität sollen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes die Wohnsituation und das Wohnungsangebot, die Nahversorgung und das Dienstleistungsangebot, das medizinische und pflegerische Angebot sowie die Möglichkeiten zu Begegnung und Engagement kontinuierlich weiterentwickelt und verbessert werden.*
- *Zentrales Element der Quartiersentwicklung ist die Implementierung einer Servicestelle innerhalb der kommunalen Verwaltungsstruktur, die als Anlaufstelle für ältere Menschen sowie Koordinierungsstelle für diverse (Hilfs-) Angebote fungieren soll. Die Servicestelle soll auch die Vernetzung von Anbietern untereinander bzw. über die Ortsgrenzen hinaus anschieben.*
- *Dabei soll auch darauf geachtet werden, ältere Menschen durch spezielle Angebote nicht zu isolieren, sondern auch jüngere Generationen anzusprechen und die Begegnung und gegenseitige Unterstützung von Jung und Alt zu fördern.*
- *Neben den älteren Menschen in der Gemeinde soll aber auch die nachfolgende Generation = (55 plus) in die Quartiersentwicklung mit einbezogen werden, da diese künftig Strukturen vorfinden möchte, die sie derzeit noch selbst mitgestalten kann. In diesem Sinne wird die Quartiersentwicklung vor Ort als Nachhaltigkeitsaufgabe verstanden, in der die Weichen für eine demografiefeste Gemeindestruktur gestellt werden.*



Fachliche Folgerungen

Wie schon im Kapitel 2.2 Demografie beschrieben, bringt der demografische Wandel auch Aufgaben für die Gemeindeentwicklung mit sich.

Die Zielsetzungen des Quartiersmanagement müssen in die Überlegungen zum GEK eingebunden werden. Mit dem GEK bietet sich die Chance zahlreiche wichtige Themen integriert zu denken.

So wird u.a. eine altersgerechte Wohnsituation und das soziale und gemeinbedarfliche Versorgungsangebot ebenso wichtig sein, wie die barrierefrei fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen im Ort oder hohe Aufenthaltsqualitäten im Öffentlichen Raum, um soziale Kontakte pflegen zu können.

Das Quartiersmanagement muss bei der weiteren Umsetzung von Maßnahmen, z.B. im Maßnahmenblock 6 – *Gemeinbedarfskonzept Dorfmitte*, eingebunden sein.

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag

Auszüge des Schreibens vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB. vom 08.10.2021 an das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern.

Aus Gründen des Datenschutzes wurden konkrete betriebs- und personenbezogene Informationen gelöscht.

Anzahl und Struktur der Betriebe

Im Gemeindegebiet Uffing bewirtschaften aktuell 58 Betriebe eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt 1828 ha. Es werden 33 Betriebe im Hauptideberwerb mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 46 ha und 25 Betriebe im Nebenerwerb mit einer durchschnittlichen Betriebsgröße von 12 ha geführt.

Bei der Mehrzahl der Betriebe handelt es sich um Milchviehhalter, was sich auf den sehr hohen Anteil an Dauergrünland (ca. 99 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche) zurückführen lässt.

Von den 43 rinderhaltenden Betrieben betreiben 33 Betriebe Milchviehhaltung. Des Weiteren halten 6 Betriebe Mutterschafe (1- 65 Mutterschafe), drei Betriebe Mutterziegen und 16 Betriebe Pferde/Ponys (1- 60 Pferde). Ein Hauptideberwerbsbetrieb hat Pensionspferdehaltung.

Der mittlere GV-Besatz bezogen auf die Gesamtfläche von 1828 ha liegt bei ca. 1,32 GV/ha.

Von den 58 im Verfahrensgebiet aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wirtschaften 12 nach den Grundsätzen des ökologischen Landbaus.

Flächenstruktur

Die Feldstücksgrößen in der Gemeinde Uffing sind differenziert zu betrachten. Im westlichen Teil der Gemeinde um den Ortsteil Schöffau liegen größere homogene Feldstücke, da dort in den 1950er Jahren eine Arrondierung durchgeführt wurde. Die Flächen im Gebiet direkt um Uffing sind kleinstrukturierter. Vor allem im südlichen Teil der Gemeinde in den Schutzgebieten, Mooren und Filzen sind die Flächengrößen sehr gering.



Flächennutzung

Die landwirtschaftlichen Flächen des Gemeindegebietes setzen sich zu 99% aus Dauergrünland und 1% Ackerland (Silomais, Luzerne, Ackergras) zusammen.

Die Flächen des Dauergrünlands setzen sich aus 32% Wiesen, 44% Mähweiden, 5% Weiden und einem relativ hohen Anteil von Streuwiesen (19%) zusammen. Sonderkulturen werden nicht angebaut.

Die Bedingungen für eine intensive Nutzung der Grünlandflächen, die nicht im südlich angrenzenden Gebiet des Staffelsees liegen, sind in dieser Region gegeben (z.B. Klima, Niederschläge, Bodenbeschaffenheit).

Alternative Einkommensformen

Aufgrund der Lage der Gemeinde Uffing im Voralpenland und am Staffelsee bieten einige landwirtschaftliche Betriebe Urlaub auf dem Bauernhof bzw. Ferienwohnungen :

Das Potential für alternative Einkommensformen wie Regional- und Direktvermarktung sowie Tourismus wird als sehr hoch eingeschätzt. Die typisch oberbayerischen Milchviehbetriebe, oftmals mit Weidehaltung, eignen sich für Tourismus sehr.

Betriebswirtschaftliche Aussagen und Entwicklungstendenz

Die Bedeutung der Landwirtschaft im Verfahrensgebiet ist aufgrund der Anzahl der Betriebe und deren Struktur (33 Vollerwerbsbetrieb, v.a. mit Milchviehhaltung) aktuell sehr groß.

Die durchschnittliche Flächenausstattung der Haupteinwerbsbetriebe mit 46 ha lässt auf gute Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Betriebe schließen. Außerdem halten momentan 20 Betriebe über 30 Milchkühe.

Ein großer Teil der Milchviehbetriebe vor allem im westlichen Gemeindegebiet (Bereich Schöffau) liegt historisch bedingt in Einzellage. Des Weiteren liegen viele Betriebe auch in Ortsrandlage, wobei es noch einige Betriebe im Ortskern von Uffing gibt.

Es ist davon auszugehen, dass die Betriebe im Ortskern auslaufen werden bzw. mit einer extensiveren Nutzung im Nebenerwerb fortgeführt werden. Jedoch könnte für einige Betriebe auch die Chance bestehen, über alternative Einkommensformen und Diversifizierung die Landwirtschaft weiter zu betreiben.

Die Einzellage/Ortsrandlage mancher Betriebe kann sich für Weiterentwicklungen sehr positiv auswirken.

Aktuelle Aussiedlungspläne sind dem AELF Weilheim nicht bekannt.

Konflikte mit Teilen der Dorfbevölkerung und Touristen

Die Gemeinde Uffing liegt im Voralpenland direkt am Staffelsee. Durch diese Lage herrscht im Gemeindegebiet hoher Druck im Bereich Wohnen. Verstärkt durch den Andrang an Touristen und landwirtschaftsfernen Bürgern kommt es des Öfteren zu Beschwerden und Konflikten zwischen Landwirtschaft und Bürgern, z.B. Geruchsproblematik, Fahrzeiten (abends, feiertags), aber auch unerlaubtes Betreten von landwirtschaftlichen Flächen, Hunde, Radfahrer, usw..

Aus diesem Grund wurde eine AG „Dialog Landwirtschaft“ gegründet. Sie setzt sich aus Gemeinderäten, Landwirten und Bürgern zusammen.



Konkrete Maßnahmen des Dialogs

Die Arbeitsgruppe „Dialog Landwirtschaft“ hat sich das Ziel gesetzt, einen Dialog auf Augenhöhe zwischen ortsansässigen Landwirten, Bürgern und anderen Beteiligten zu etablieren. Es geht dabei darum, das gegenseitige Verständnis zu fördern, Probleme zu entschärfen, bestehende Konflikte zu lösen und konkrete Maßnahmen zu entwickeln. Der Schwerpunkt liegt darin, gemeinsam mit den Landwirten und Bürgern den vielfältigen Natur- und Kulturraum zu schützen und weiterzuentwickeln.

Bisher wurde ein landwirtschaftliches Quiz für Kinder und Erwachsene mit Preisen aus der Landwirtschaft durchgeführt. Des Weiteren ist ein Tag des offenen Hofes geplant und es werden momentan vom AELF Weilheim und der AG weitere mögliche Maßnahmen für einen Dialog erarbeitet.

Fachliche Folgerungen

Die Landwirtschaft spielt in Uffing a. Staffelsee eine große Rolle - von den 58 aktiven Betrieben, sind fast 60% im Haupterwerb tätig. Der Erhalt und „Schutz“ der Betriebe muss sich vor dem Hintergrund des vorhandenen Nutzungsdrucks (touristische Nutzung des Naturraums, Schutzgebietsausweisungen, Siedlungswachstum, ...) in den Zielsetzungen des GEKs wiederfinden. Der bereits eingeschlagene Weg der „Dialog Landwirtschaft“ ist zu begrüßen und sollte weiter geführt werden.

V.a. prägen die historischen Einzellagen der Höfe im planerischen Außenbereich das Orts- und Landschaftsbild entscheidend mit - auch dann, wenn die eigentliche landwirtschaftliche Nutzung nur noch im Nebenerwerb betrieben wird oder ganz aufgegeben wurde. Die ortskernnahen Betriebe werden gem. Fachbeitrag immer weniger bzw. laufen aus. Hier wird es zukünftig Aufgabe sein, eine adäquate Nachnutzung zu finden und somit den Erhalt dieser dörflichen, identitätsstiftenden Strukturen zu ermöglichen.



2.6 Grün- und Freiraum

Naturraum und Schutzgebiete

Naturraum

Uffing a. Staffelsee liegt naturräumlich innerhalb des Ammer-Loisach-Hügellandes und ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland (vgl. *Bayerisches Landesamt für Umwelt*). Unterschiedliche Höhenlagen mit Hügeln und Senken prägen den Charakter der Region. Der Ort Uffing liegt auf einer Höhe von 658 Meter ü. NN (Kirche), der Staffelsee auf einer Höhe von 649 Meter ü. NN, der Rußbichel nördlich der Ortslage erreicht 686 Meter ü. NN und auch im Westen (z.B. Annaberg) steigen die Höhen bis auf 700 Meter ü. NN und darüber an. Kies- und Schotterböden sind vorherrschend.

Der Ort Schöffau liegt in einer flachen Mulde auf einer Höhe von 719 Meter ü. NN (Kirche), Kalkofen in etwa auf gleicher Höhe. Schöffau und Kalkofen sind umgeben von teils bewaldeten Kuppen und Höhenrücken mit Höhenlagen bis ca. 800 Meter ü. NN wie zum Beispiel der Schloßbichel mit 828 Meter u. NN.

Die Region um Uffing a. Staffelsee ist reich an Still- und Fließgewässern, wobei der Staffelsee der größte See ist. Prägende Fließgewässer sind die Ach, die aus Richtung Bad Bayersoien im Westen in den südlichen Teil des Staffelsee fließt und im nördlichen Teil des Staffelsees wieder ausfließt, um dann den Ort Uffing zu durchqueren. Weiter Flüsse sind der Röthenbach und der Antlasgraben.

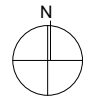
Waldgebiete liegen westlich und nordwestlich im Bereich Annaberg, Harberg, Völlenbach und Langenberg. Das weitaus größte Waldgebiet ist das Gebiet südlich der oberen Ach vom Obernacher Wald über Unkundenwald bis zum Fuchswald westlich von Kalkofen.













Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegt die Grünlandnutzung. Gem. Landwirtschaftlichen Fachbeitrag beträgt der Anteil an Dauergrünland 99% und Ackerland 1%.

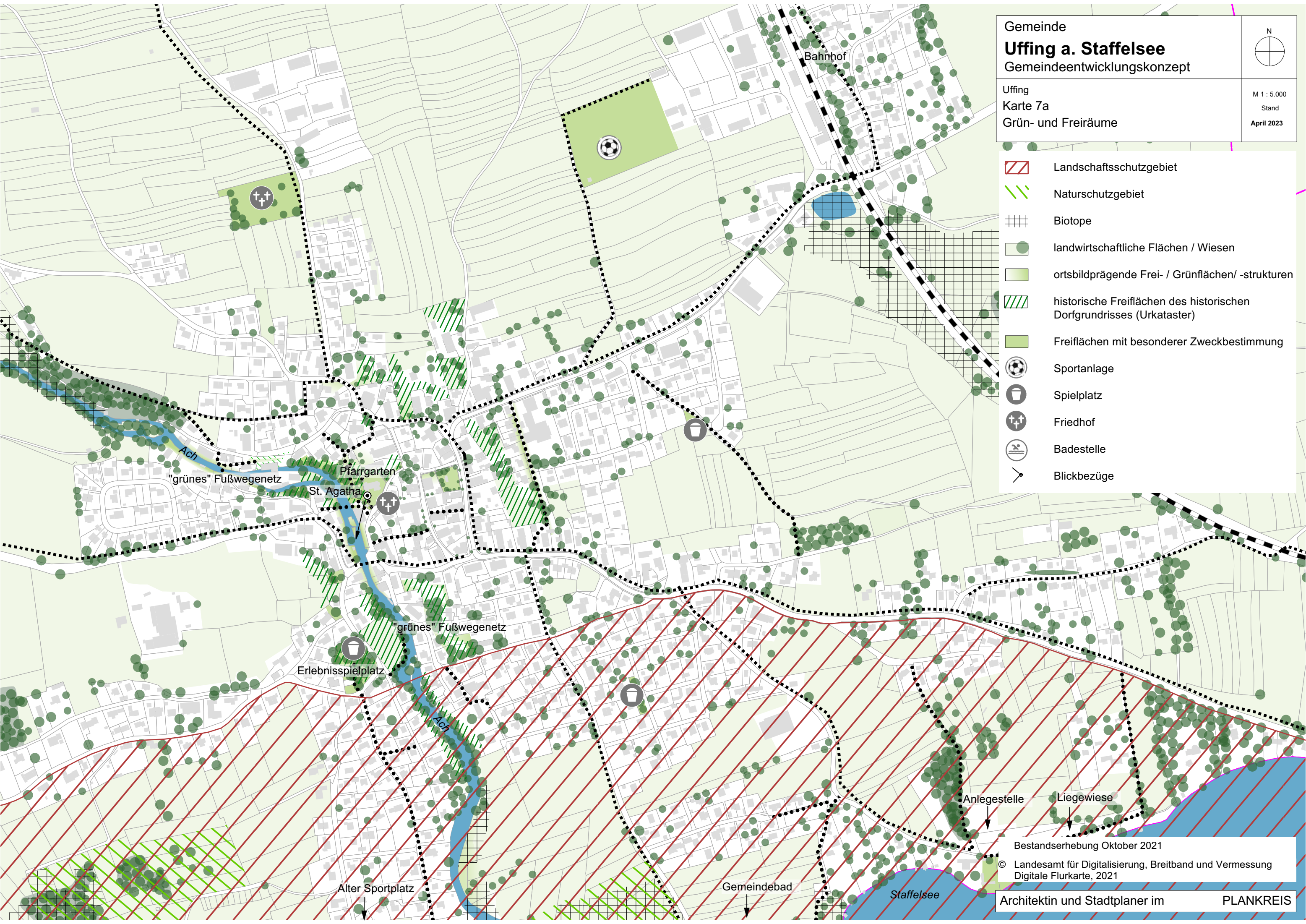
Schutzgebiete

Südlich von Uffing im Bereich des Staffelsees, der Moore und der Filze existiert eine große Anzahl an naturnahen und geschützten Lebensräumen.

- Das Naturschutzgebiet „Westlicher Staffelsee“ mit angrenzenden Mooren.
- Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Staffelseegebietes“. Es umfasst auch Teile des südlichen Ortsbereiches von Uffing.
- In Teilen des Landschaftsschutzgebiets, im Murnauer Moos und Pfruehlmoos befindet sich ein Vogelschutzgebiet. Das Schutzgebiet umfasst Flächen, die von Wiesenbrütern bevorzugt als Lebensraum genutzt werden.
- Entlang der Ach nordwestlich der Ortslage und nördlich sind geschützte Bereiche wie ein Fauna-Flora-Habitat Gebiet und Biotop ausgewiesen.



-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Biotope
-  landwirtschaftliche Flächen / Wiesen
-  ortsbildprägende Frei- / Grünflächen/ -strukturen
-  historische Freiflächen des historischen Dorfgrundrisses (Urkataster)
-  Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung
-  Sportanlage
-  Spielplatz
-  Friedhof
-  Badestelle
-  Blickbezüge



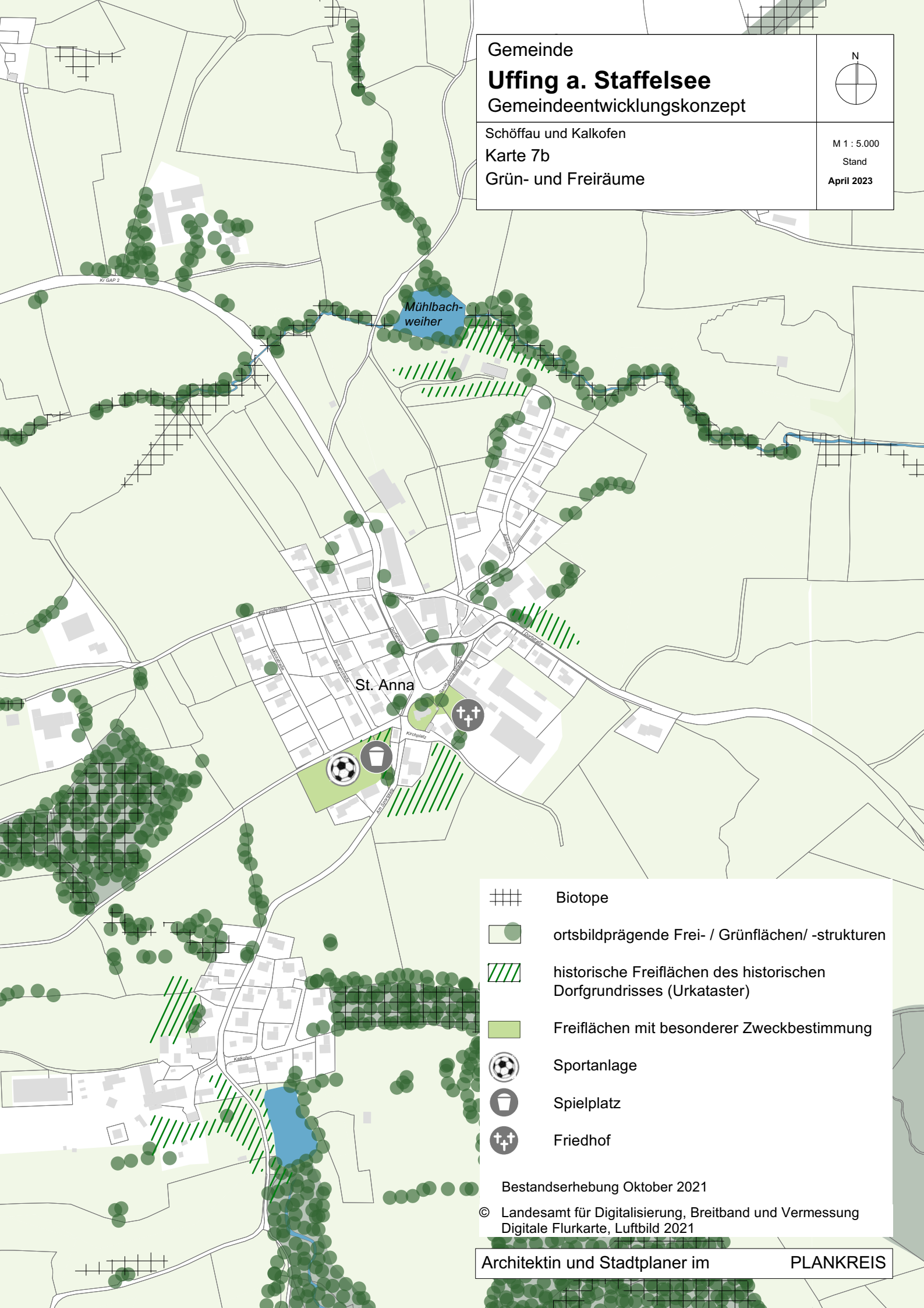
Bestandserhebung Oktober 2021
 © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Digitale Flurkarte, 2021

Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Schöffau und Kalkofen
Karte 7b
Grün- und Freiräume

M 1 : 5.000
Stand
April 2023



- Biotope
- ortsbildprägende Frei- / Grünflächen/ -strukturen
- historische Freiflächen des historischen Dorfgrundrisses (Urkataster)
- Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Sportanlage
- Spielplatz
- Friedhof

Bestandserhebung Oktober 2021

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

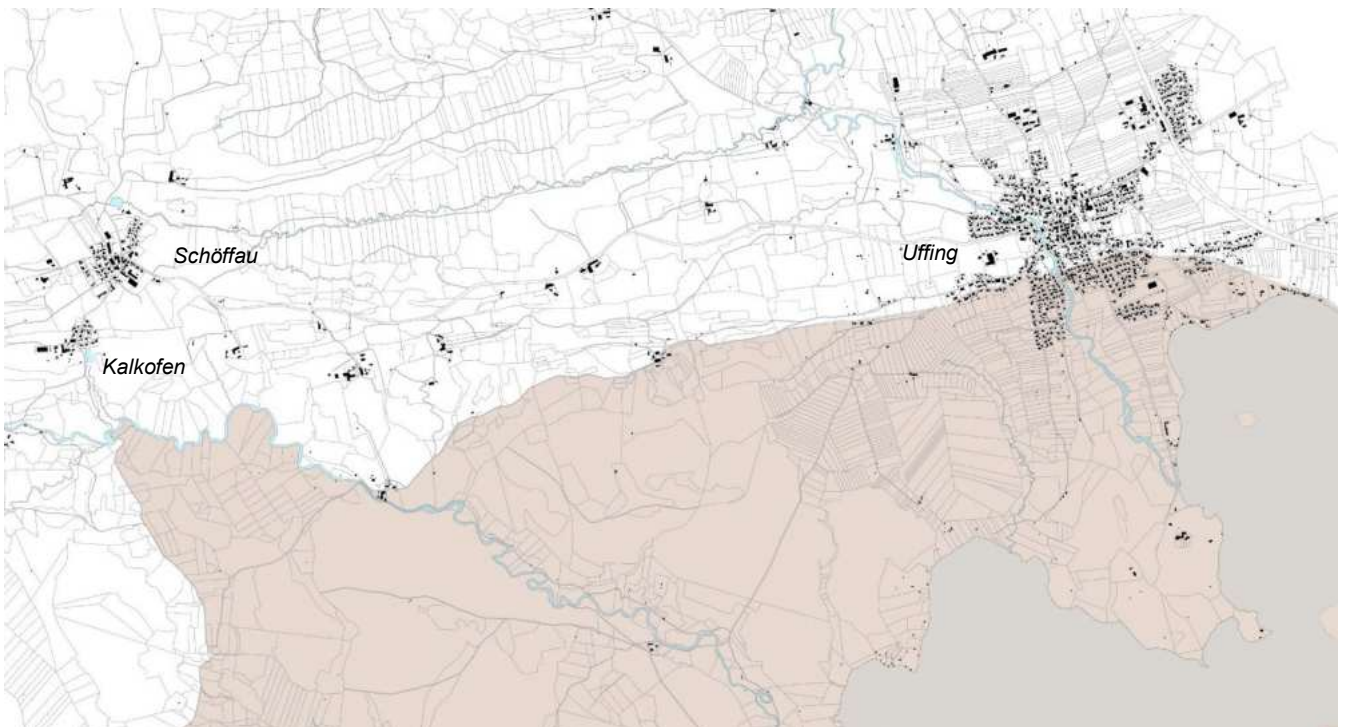
Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS

- Im östlichen Gemeindegebiet befindet sich am Staffelsee ein Trinkwasserschutzgebiet. Dieses ist im Flächennutzungsplan als Vorranggebiet für Wasserversorgung gekennzeichnet.



Übersicht **Naturschutzgebiete**, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021



Übersicht **Landschaftsschutzgebiete**, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 202



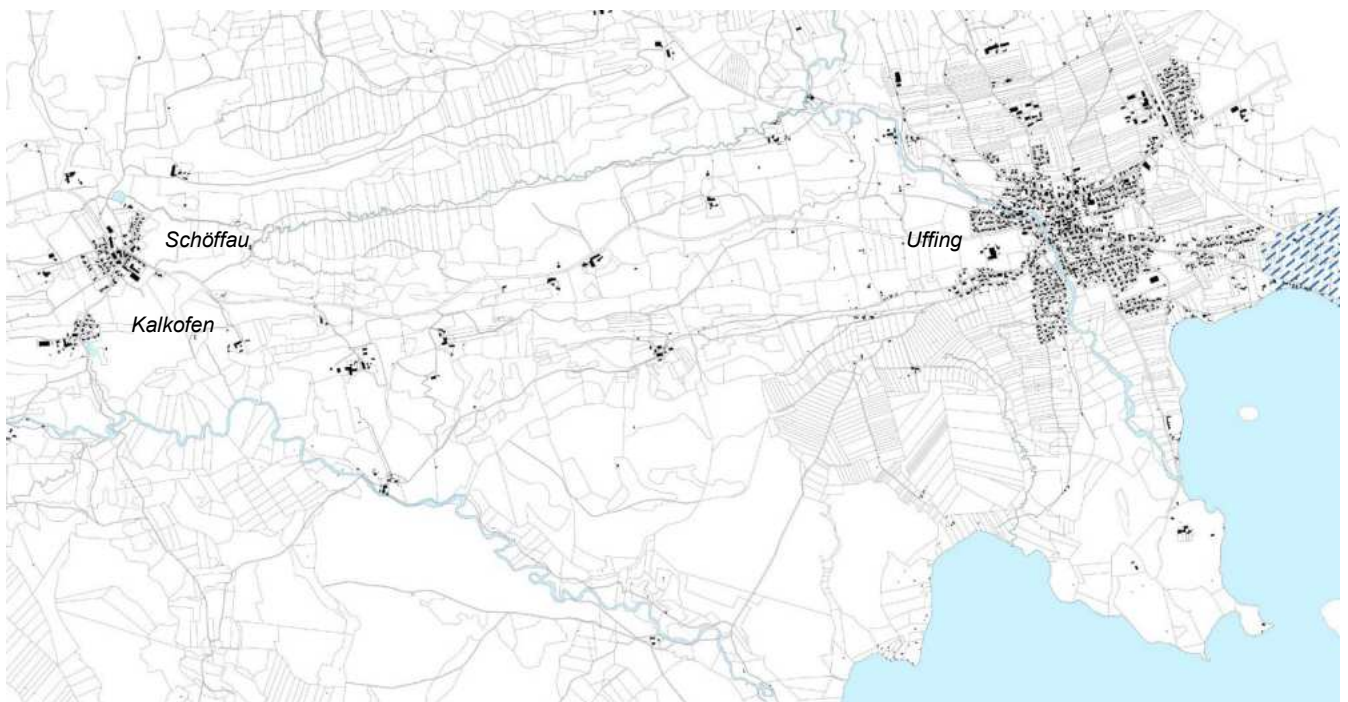
Übersicht **Vogelschutzgebiete**, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021



Übersicht **FFH Gebiete**, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2017



Übersicht **Biotop**, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 20120



Übersicht **Trinkwasserschutzgebiet**, Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021

Dorfökologie und prägende innerörtliche Freiraumstrukturen

Uffing

Uffing ist eine „grüne“ Ortschaft. Nicht nur, dass beeindruckende Landschaftsräume das Gemeindegebiet ringsum umschließen, auch der Siedlungsraum an sich ist geprägt von einem außergewöhnlich hohen Bestand an mächtigen und wertvollen Solitärbäumen. Besonders entlang der Ach zieht sich ein grünes Band. Am Fuße der Kirche erstrecken sich mit Obstbäumen bestandene Wiesen. Die Kirche St. Agatha thront über dem Achtal. Von hier kann der Blick in die topographisch bewegte Landschaft und zum Staffelsee schweifen. Durch den historisch gewachsenen Ortskern ist ein (grünes) Fußwegenetz zu den Wohngebieten vorhanden. Vor allem im historischen Ortskern sind gepflegte Bauerngärten anzutreffen und Obstbaumbestandene Wiesen zu finden.

Wie auch im Landwirtschaftlichen Fachbeitrag nachzulesen ist, ist die landwirtschaftliche Prägung von Uffing heute noch deutlich spürbar, so ziehen sich beispielsweise landwirtschaftliche Flächen und Wiesen bis in den Ortskern.

Bereits im Jahr 2010 hat die Gemeinde Uffing a. Staffelsee für ihre innerörtlichen Grünflächen und Grünstrukturen ein Pflege- und Entwicklungskonzept beauftragt. Ziel des Konzeptes war es, die gesamten gemeindlichen Grünflächen im Ort zu erfassen und zu bewerten, und aus den gewonnenen Erkenntnissen die erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen abzuleiten.

Durch die mit der Gemeinde abgestimmte Ausführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen soll neben dem Erhalt und der Pflege der Grünflächen/ Grünstrukturen das innerörtliche Gesamtbild der Grünflächen verbessert werden, auch um Gefahren rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen.

Baumbestand

Die Anzahl und Größe des ortsbildprägenden Baumbestands in Uffing ist besonders auffällig. Vor allem Baumreihen und Alleen aus Birken und Linden, aber auch mächtige Einzelbäume prägen das Gesamtbild.





Private Hausgärten und Einfriedungen, Siedlungsrand

Aufgrund der gewachsenen Struktur im historischen Ortskern sind große Gärten vorhanden mit qualitativem Gehölzbestand. Die Gärten sind oft mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen bepflanzt und artenreich. In den meisten Gärten befinden sich viele Sträucher, Hecken und Bäume, teilweise Streuobstwiesen oder liebevoll angelegte Bauergärten, die sowohl einen hohen ökologischen Wert haben als auch das Ortsbild positiv prägen.

In den Einfamilienhausgebieten der neueren Zeit zeigt sich ein anderes Bild. Das „dörfliche Motiv“ ist hier nicht immer zu finden, u.a. prägen große Rasenflächen das Bild des „aufgeräumten“ Gartens. Dicht gewachsene Hecken, oft mit ortsunpassenden Elementen (z.B. Thuja, Metallzäune, Gabionen) eingefasst, verhindern eine „Kommunikation“ mit der Nachbarschaft und dem öffentlichen Raum. Es gibt aber auch zahlreiche positive Beispiele, v.a. im Altort sind die Einfriedungen oft als Hecken mit vielen verschiedenen Gehölzen oder Holzlattungen, Staketenzaun etc. ausgeführt.

Der Siedlungskörper von Uffing weist in Teilen „ausgefranzte“ Ränder auf. Vor dem Hintergrund der landschaftlichen Qualitäten ist dem Siedlungsrand eine große Bedeutung beizumessen.



Schöffau und Kalkofen

Aufgrund ihrer Lage sind die beiden Ortsteile stark vom umgebenden Landschaftsraum geprägt. Dieser nimmt Einfluss auf das Ortsbild und den innerörtliche Grünstrukturen.

Baumbestand

Schöffaus Baumbestand wird vor allem von großen Solitärbäumen geprägt. Aber auch in Kalkofen, vor allem im Bereich des Weihers, ist ein üppiger Baumbestand auszumachen. In beiden Ortsteilen finden sich Baumgruppen, die oft in Verbindung mit den Hofstellen das dörfliche Bild positiv bestimmen.





Private Hausgärten und Einfriedungen, Siedlungsrand

Ein positives Gesamtbild überwiegt. U.a. prägen artenreiche Bauerngärten die Ortsteile, oft mit dörflicher Einfriedung, z.B. Staketenzaun und heimischen Heckengehölzen hinterpflanz.

Die Topografie und der umliegende Landschaftsraum erfordern einen sensiblen Umgang mit den Ortsrändern. Baumbestand und Gehölzstrukturen der privaten Gärten, verzahnen sich hier mit dem Landschaftsraum.

Zwar gibt es zum Teil positive Ansätze, z.B. nördliche Ortseinfahrt Kalkofen oder im Norden Schöffaus vom Mühlbachweiher aus gesehen, zusammenfassend lässt sich jedoch festhalten, dass hier Handlungsbedarfe bestehen.

Fachliche Folgerungen

Weiträumige Schutzgebietsausweisungen spiegeln die landschaftlichen Besonderheiten wider. Dem gegenüber steht eine intensive Nutzung des Landschaftsraums durch Land- und Forstwirtschaft sowie durch den Tourismus und Naherholungssuchende. Hinzu kommt ein stetiges Bevölkerungswachstum, welches immer mehr Freiflächen in Siedlungsflächen umwandelt.

Zielsetzungen und Maßnahmen im GEK müssen die intensive Raumnutzung berücksichtigen und so ausgelegt sein, dass Konflikte durch die unterschiedlichen Inanspruchnahmen des Landschaftsraums minimiert werden. Beispielsweise kann eine gezielte Lenkung der Tagestouristen Auseinandersetzungen vorbeugen.

Nicht nur der einzigartige Landschaftsraum prägt die Gemeinde, ebenso zeigt sich in den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Dorfmitten von Uffing und Schöffau, ein ausgeprägter Gehölz- und Baumbestand, der oft ortsbildprägenden Charakter besitzt. Zukünftige Entwicklungen – Stichwort Innenentwicklung – müssen dies als wichtigen Belang in notwendigen Abwägungsentscheidungen berücksichtigen. Nachverdichtung darf hier nicht zu jedem Preis erfolgen.

Grundsätzlich sollte stärker auf eine dorf- und standortgerechte Einfriedung geachtet werden, die Gemeinde sollte bei der Auswahl von Heckengehölzen und Zäunen beratend auf die Grundstückseigentümer positiv einwirken.

Eine standortgerechte Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Gehölzen und Bäumen ist zu empfehlen, ein fließender Übergang zum Landschaftsraum ist zu schaffen. Bei einer baulichen Entwicklung ist auf eine ausreichende Begrünung und Grünnetzungen zu ortsnahen Grünstrukturen zu achten.

2.7 Verkehre

Uffing

















Durch Uffing verläuft aus östlicher Richtung kommend die Staatstraße St 2372 entlang der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Murnauer Straße in südöstlicher Richtung nach Seehausen. Die St 2372 verbindet Uffing mit den Bundesstraßen B 2 und B 472, die eine Anbindung zur Autobahn A 95 bei Sindelsdorf herstellt. Im Bereich des Rathauses trifft die Kreisstraße GAP 2 (Schöffauer Straße) aus Westen kommend auf die Staatstraße. Sie verbindet die Ortsteile Schöffau und Kalkofen mit Uffing.

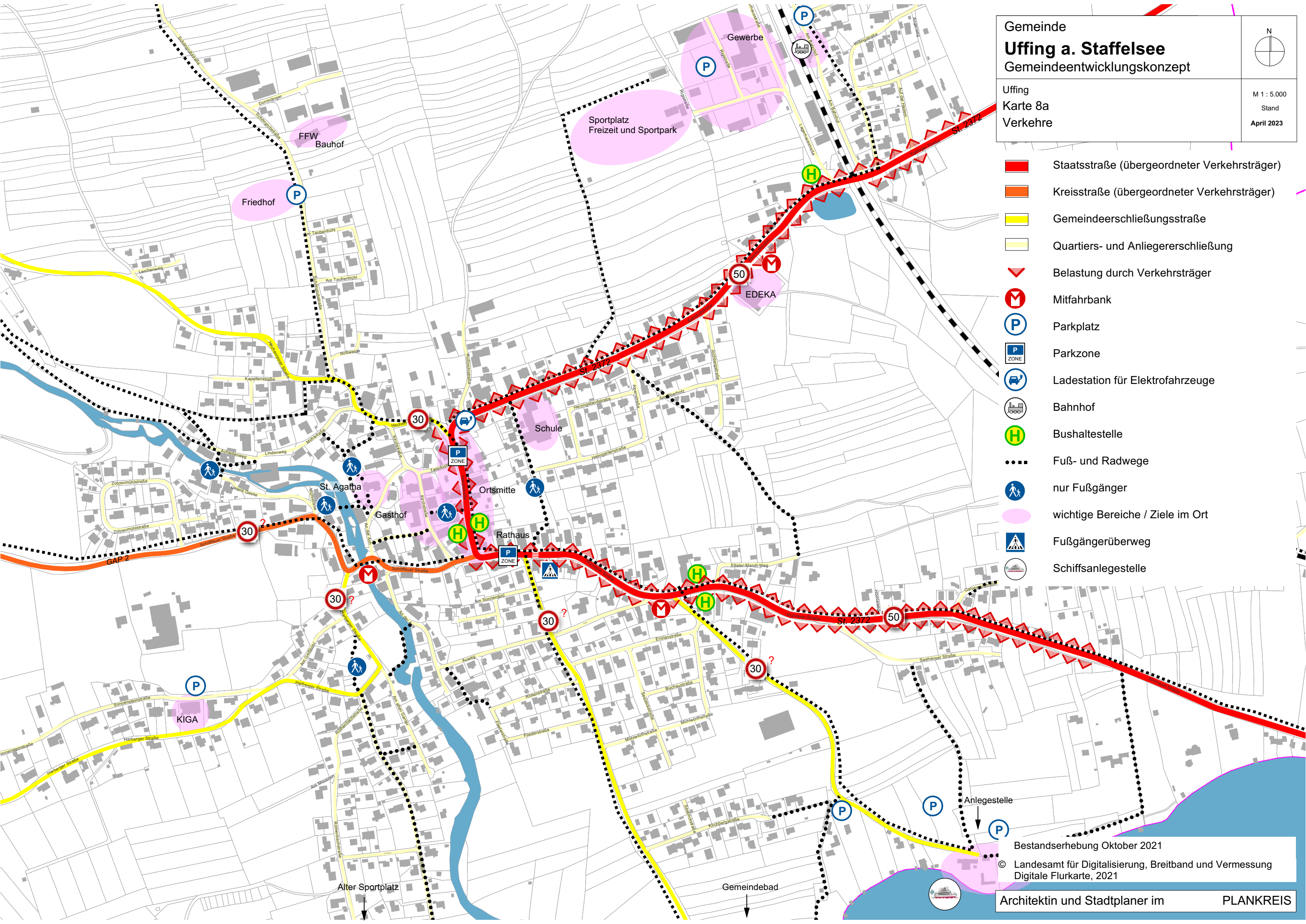
Nach Verkehrszählungsdaten des Bayerischen Staatsministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr aus dem Jahr 2021 beträgt die Verkehrsmenge aller Kraftfahrzeuge an den Zählstellen Eglfingener Straße 3.513 KFZ/24 h exklusive eines Schwerververkehrsanteils von 124 SV/24 h. Auf Höhe des Ortseingangs Murnauer Straße wurden 4.759 KFZ/24 h und ein Schwerververkehrsanteil von 94 SV/24 h gezählt.

Zur Erschließung der innerörtlichen Wohngebiete Innerorts besteht ein dichtes Netz aus Anlieger- und Quartiersstraßen.



Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV) 2021, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Kennwerte und Karten, 2023

-  Staatsstraße (übergeordneter Verkehrsträger)
-  Kreisstraße (übergeordneter Verkehrsträger)
-  Gemeindeerschließungsstraße
-  Quartiers- und Anliegerschließung
-  Belastung durch Verkehrsträger
-  Mitfahrbank
-  Parkplatz
-  Parkzone
-  Ladestation für Elektrofahrzeuge
-  Bahnhof
-  Bushaltestelle
-  Fuß- und Radwege
-  nur Fußgänger
-  wichtige Bereiche / Ziele im Ort
-  Fußgängerüberweg
-  Schiffsanlegestelle

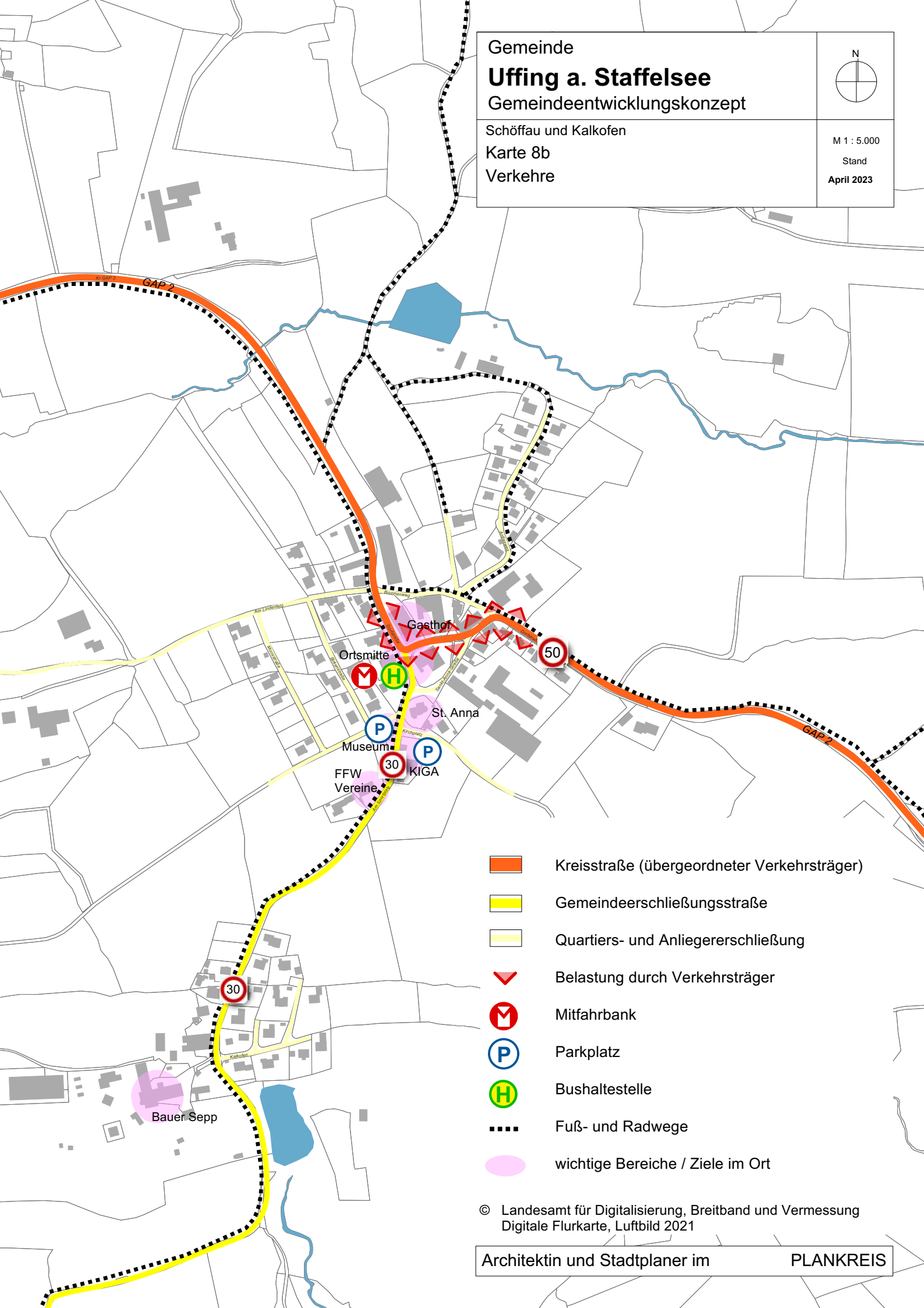


Gemeinde
Uffing a. Staffelsee
Gemeindeentwicklungskonzept



Schöffau und Kalkofen
Karte 8b
Verkehere

M 1 : 5.000
Stand
April 2023



- Kreisstraße (übergeordneter Verkehrsträger)
- Gemeindeerschließungsstraße
- Quartiers- und Anliegerschließung
- Belastung durch Verkehrsträger
- Mitfahrbank
- Parkplatz
- Bushaltestelle
- Fuß- und Radwege
- wichtige Bereiche / Ziele im Ort

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im

PLANKREIS

ÖPNV

Uffing a. Staffelsee ist an den regionalen Schienenverkehr angebunden. In rund einer Stunde erreicht man den Hauptbahnhof München, in 5 Minuten ist man in Murnau am Staffelsee. Es bestehen zwei Busverbindungen bis Uffing. Diese sind im Hinblick auf die Fahrhäufigkeiten und Abfahrtszeiten vor allem auf Berufspendler und Schüler ausgelegt. Die Buslinie 9601 verkehrt werktags, 8-mal täglich zwischen Weilheim und Murnau. Es besteht eine weitere Buslinie zwischen Murnau und Eglfing (9631). Es gibt 4 Bushaltestellen (Abzweig Bahnhof, Schule, Rathaus und Anwesen Brendl).

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee bietet als Ergänzung des Angebotes eine Mitfahrbank an (Abzweigung Murnauer Straße – Seehauser Straße).

Ruhender Verkehr

Entlang der Hauptstraße im Bereich der Läden und Arztpraxen sind Parkplätze angeordnet. Hier wurde eine Parkzone eingerichtet. Ein großer Parkplatz für Pendler befindet sich am Bahnhof. Am Biergarten Alpenblick und am Gemeindebad sowie an Ausgangspunkten für Wanderungen sind größere gebührenpflichtige Parkplätze eingerichtet.



Pendlerparkplatz am Bahnhof

Fuß- und Radwege

Im Gemeindegebiet gibt es ein dichtes Netz attraktiver Fuß- und Radwege für Wanderer, Radfahrer oder sonstige Naherholungssuchende. Zum Teil sind sie Bestandteil des Wegenetzes der Tourismusregion „Blaues Land“.

Vor allem im alten Dorfkern Uffing finden sich viele kleine Pfade und unbefestigte Wege abseits der Straßen, entlang der Ach oder durch ortsbildprägende Grün- und Freiräume, die eine attraktive Erschließung der Dorfmitte auf kurzem Wege ermöglichen.

Das „Alltags-Radwegenetz“ verläuft in weiten Teilen auf dem vorhandenen Straßennetz. Separate Radwege gibt es, außer ein paar touristische Routen im Umland, nicht.



Übersicht Fuß- und Radwege im Gemeindegebiet Uffing a. Staffelsee, Darstellung Plankreis, o. M., DFK 2021



Schöffau und Kalkofen

Die durch das Dorf führende Kreisstraße GAP 2 verbindet Schöffau mit Uffing bzw. mit der Nachbargemeinde Böbing. In Höhe des Gasthofes Lieberwirth befindet sich ein kleiner Dorfplatz, hier hält der Schulbus und ein Mitfahrbankerl wurde aufgestellt. Es gibt zahlreiche kleine Fuß- und Radwege, die in den angrenzenden Landschaftsraum führen.

Nach Verkehrszählungsdaten des Bayerischen Staatsministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr aus dem Jahr 2011 beträgt die Verkehrsmenge aller Kraftfahrzeuge zwischen Schöffau und Böbing 1.140 KFZ/24 h und einem Schwerverkehrsanteil von 49 SV/24 h.



Die durch das Kalkofen führende Gemeindestraße ist zugleich Haupterschließungsträger für die Anwesen. Es gibt kaum Ortsdurchgangsverkehr.

Die Ortsteile werden nicht vom Öffentlichen Personennahverkehr angefahren. Die Radwegeanbindung nach Uffing erfolgt über das Straßennetz - sichere Radwege fehlen.

Fachliche Folgerungen

Eine kurvige Straßenführung und dicht an den Straßenraum rückenden Gebäude erzeugen in Teilabschnitten eine Verlangsamung des Verkehrs in den Dorfbereichen. In großen Teilen, z.B. in den Ortseingangsbereichen, ist jedoch eine überhöhte Geschwindigkeit beim motorisierten Individualverkehr festzustellen. Neu errichtete Geschwindigkeitsanzeigen unterstreichen dies bzw. lassen auf ein angepasstes Fahrverhalten hoffen.

Verkehrsmengen und eine überhöhte Geschwindigkeit, macht die Mitbenutzung des Straßenraums für Fußgänger und Radfahrer problematisch und oft unsicher. Dies betrifft die innerörtlichen Wege zu alltäglichen Zielen wie Schule, Kindergarten, Gemeindebad, Nahversorgung etc. ebenso, wie die Wegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und Weilern.

V.a. an den Wochenenden, wenn ein reger Ausflugsverkehr hinzukommt (u.a. auch durch Motorradfahrer in Schöffau), steigen die verkehrlichen Belastungen noch weiter an.

Auch wenn die Handlungsspielräume auf den Staats- und Kreisstraßen für die Gemeinde begrenzt sind, müssen zukünftige Maßnahmen eine Verlangsamung und Reduzierung der innerörtlichen Verkehre zum Ziel haben. Gerade für Fußgänger und Radfahrer muss eine sichere Mitbenutzung des öffentlichen Raums Priorität haben.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr reichen die vorhandenen Kapazitäten für den alltäglichen Bedarf aus. In den Sommermonaten sind die Parkplätze, v.a. durch die Tagesgäste, stark ausgelastet. Ein aufkommender Park-Such-Verkehr wirkt sich v.a. negativ auf die Dorfmitte von Uffing aus.



Teil 3

Beteiligungsprozesse der Bürgerinnen und Bürger

- 3.1 Ergebnisse der Umfrage
- 3.2 Ergebnisse des Bürger-/ Innenrats
- 3.3 Beteiligung der Kinder und Jugend
- 3.4 Gewerbe- und Tourismusbefragung

Teil 3 **Beteiligungsprozesse der Bürgerinnen und Bürger**

Die Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts soll offen und transparent, in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern, erfolgen. So wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Terminen geplant, bei denen eine aktive Beteiligung für jede Interessierte und jeden Interessierten möglich wurde.

Die Hoffnung der Gemeinde auf eine rege Beteiligung und Mitwirkung wurde voll erfüllt.

3.1 **Ergebnisse der Umfrage**

Beim Regionalmarkt in Uffing am 16.10.2021 nahm der PLANKREIS mit einem eigenen Stand als Auftakt zum Gemeindeentwicklungskonzept teil.

Der Stand stieß bei den Bürgerinnen und Bürgern auf großes Interesse. Auf einem Plakat wurde nach den Themen gefragt, die im Gemeindeentwicklungskonzept betrachtet werden sollen.

Auf dem Luftbild konnten Punkte geklebt werden - hier wurden die Orte markiert, die den Bürgerinnen und Bürgern gut gefallen und Orte, an den Verbesserungsbedarf besteht.



Zeitgleich wurde ein Fragebogen an die Bürgerinnen und Bürger ausgeteilt sowie in der Gemeindezeitung veröffentlicht.

Bei der nicht repräsentativen Umfrage wurden 61 Fragebögen abgegeben, in denen zahlreiche Anregungen und Wünsche zur Gemeindeentwicklung formuliert wurden. Ein guter erster Eindruck zu offenen Fragestellungen konnte gewonnen werden.

Vor allem Bürgerinnen und Bürger aus Uffing haben sich an der Aktion beteiligt, aber auch aus Schöffau kamen Anregungen, ein Feriengast war ebenfalls dabei. Sowohl Neubürger als auch „Uffinger Urgesteine“ äußerten sich, dabei war die große Anzahl der Personen zwischen 40 und 79 Jahren, lediglich 7 Personen waren jünger.

Neben einer allgemeinen Fragestellung wurde auch nach Identifikation, Tradition, Ehrenamt und Innovation gefragt – Schlagworte, die Einblick in die Gefühlslage der Bürgerinnen und Bürger geben:



Auswertung Fragebögen Emotionen in Prozent, Abb. Plankreis

Die Auswertung der Bürgerumfrage wurde am 03.11.2021 im Gemeinderat vorgestellt und inhaltlich diskutiert - die Anregungen sollen konstruktiv in das GEK eingebunden werden.

Wo drückt der Schuh – welche Themen liegen den Bürgerinnen und Bürgern auf dem Herzen?

Zusammenfassend und thematisch sortiert lassen sich folgende Aussagen festhalten:



Thema Siedlungsentwicklung und Wohnen

| | |
|------------|--|
| Wachstum | <ul style="list-style-type: none"> • Wachstumsgrenze maximal 4.000 Einwohner • Maßvoller Zuwachs Wohnen und Gewerbe, muss steuerbar bleiben • Grenzen festlegen; keine Bebauung der Ortsränder; keine weitere Zersiedelung • Erhalt des gewachsenen historischen Ortsbildes mit Bauernhäusern und Gärten |
| Bauen 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Ökologisches Planen, Bauen und Sanieren • Bodenversiegelung eindämmen, Flächen und Ressourcen sparen • Nachverdichtung; keine Nachverdichtung um jeden Preis, Erhalt von Gärten innerörtlichen Grünflächen • Erhalt Bausubstanz; Leerstand beleben statt Neubau; Umnutzungskonzept alter Ställe statt Abriss; Beratung zur Umnutzung • Baulandausweisung in Erbpacht |
| Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung Gewerbegebiet mit Schaffung hochqualifizierter Arbeitsplätze • Ansiedlung neuer Firmen/ Gewerbe neue Technologien/ Softwareentwicklung, nicht nur Handwerk; Stärkung lokale Wirtschaft mit Blick auf Nachhaltigkeit • Heimische Gewerbetreibende suchen Wohnraum für Mitarbeiter |
| Bauen 2 | <ul style="list-style-type: none"> • Bauplätze für Einheimische, die bezahlbar sind und junge Uffinger im Ort halten; Überarbeitung Einheimischenmodell; Wohnmöglichkeiten für Familien und junge Erwachsene • Keine weiteren Einfamilienhäuser |
| Wohnformen | <ul style="list-style-type: none"> • Betreutes Wohnen; Tagesstätten für ältere Menschen; Seniorenresidenz; • Mehrgenerationenwohnen; alternative Wohnprojekte; Alters WG • Genossenschaftliche Wohnprojekte • Wohnmöglichkeiten für Tiny Houses |
| Baukultur | <ul style="list-style-type: none"> • Höheres Bauen zulassen; mehr Wohnungen pro Fläche; Ortsgestaltungssatzung überarbeiten • Kein Verbot dunkler Holzfassaden • Förderung Dachbegrünung • Zu wenig Häuser im „Bayern-Look“, Dorf verliert sein Flair • Mehr mit Holz bauen |

Thema Verkehr

| | |
|-------------------------|--|
| Verkehrsberuhigung | <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsberuhigung Ortsmitte; Tempo 30 auf Murnauer Str., Bahnhofstr. und Ortskern • Hauptstraße muss Charakter als Durchgangsstraße verlieren; mehr Bäume, Verkehrsberuhigung; Verkehrsvermeidung stärken |
| Verkehrliche Änderungen | <ul style="list-style-type: none"> • Keine scharfe Trennung von Fahrbahn und Gehweg • Keine abbiegende Vorfahrtsstraße am Rathaus sondern STOP-Schild • Verbindungsstraße der beiden Gewerbegebiete im Norden • Zebrastreifen an der Hauptstraße und zum See • Ehemaliger Bahnübergang auf Weg Ri. Eglfing wieder frei geben • Umfahrungenstraße Uffing im Brandfall |
| Ruhender Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbliche Parkplätze am Wochenende freigeben; Parkplätze für körperlich eingeschränkte • Mehr Parkplätze im Zentrum; mehr Parkplätze in Nähe Bahnhof • Parkgebühren für Auswärtige erhöhen • Parkplatzproblem Naherholungssuchende; mehr Parkplätze |



| | |
|----------------|---|
| Fuß | <ul style="list-style-type: none"> • Fuß- und Wanderwege ausbauen, z.B. Erschließung Naturschutzgebiet Obernacher, Moos, Weg Tannenbach-Staffelseerundweg, Verlängerung Forellenbach-Runde zur Schöffauer Straße und dann zum Sonnenstein + mehr Sitzbänke |
| Radverkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Förderung Fahrradmobilität; breitere Radwege; Ausbau Radwege • „Miteinander von Radfahrern und Fußgänger“ statt Verbote • Radweg nach Seehausen; „alten obenrum“ verbessern; Radweg Schöffau Uffing • Nicht nur Verbotsschilder und „uniformierte, unfreundliche Naturwacht“ • Mieträder am Bahnhof |
| ÖPNV | <ul style="list-style-type: none"> • Dorfbus einrichten; ÖPNV nach Schöffau • Busverbindung zwischen Uffing und Murnau und ggf. Weilheim mehrmals täglich bzw. „on demand“ (via Telefon, nicht App) • Bahnsteig erhöhen; sicherer Bahnübergang bei spontanem Gleiswechsel |
| Neue Mobilität | <ul style="list-style-type: none"> • Förderung E-Mobilität; Ladesäulen für E-Autos und E-Bikes • Car-Sharing Konzept |

Thema Dorfleben, Versorgung und Öffentlicher Raum

| | |
|-------------------------------|--|
| Dorfleben | <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des gemeinschaftlichen Lebens – ein „größeres“ Miteinander • Veranstaltungen seitens der Gemeinde auch außerhalb der Vereine abhalten – umfassend informieren |
| Versorgung | <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfte im Ort halten bzw. mehr Geschäfte; Dorfläden mit regionalen Produkten/ Bio-Produkten; Künstlerwerkstätten/ kleine Werkstätten • Halt der Ärzte, Erweiterung medizinisches Angebot • Mehr Personal in Mittagsbetreuung Grundschule • Gasthof Post Ausweitung Öffnungszeiten, Erhöhung der Auslastung • Friedwald |
| Generationalen | <ul style="list-style-type: none"> • Lebenskonzepte für Senioren. Bessere Möglichkeiten für Dienstleistungen / bezahlbare Hilfe im Alter um in Uffing in der Wohnung bleiben zu können (Pflege, Pflege Haus Garten, Tagesstätte, Besuchsdienst, Betreuung) • Abwanderung der jungen Leute vermeiden, Attraktivität steigern durch Ansprache der jungen Leute / Anreize für junge Leute schaffen |
| Ausstattung öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none"> • Marktplatz mit Grünflächen, Bänken, Bäumen Eisdielen • Öffentliche Toiletten in der Ortsmitte und Bahnhof • Sitzbänke und Mülleimer in der Ortsmitte und Bahnhof • Bücherschrank • Straßenbeleuchtung verbessern; Thema Licht im Ort; „intelligente“ Straßenbeleuchtung • Einheitliches Beschilderungskonzept, weniger Plakatierungen; „Entschilderung“ |
| Barrierefrei | <ul style="list-style-type: none"> • Barrierefreiheit stärken/ Zugänge anpassen, z.B. Bahnhof, Arztpraxen • Öffentlicher Raum (auch in Schöffau) barrierefrei ausbauen |



Thema Freizeit und Tourismus

| | |
|------------------|---|
| Freizeitangebote | <ul style="list-style-type: none">• Senioren Parcours• Downhill-Strecke Mountainbike• Spielplätze; Trampolin am See (Gemeindebad)• Erhalt der Badeplätze am Obersee• Freizeitsportpark, u.a. mit Tischtennis• Herrichten des Löschweiher (Sporerweiher)• Jugendzentrum; Sozialtreffs; Repair-Café• Filmvorführung in Zusammenarbeit mit Programm kino• Die Landschafts- Naturschutzbeschränkungen für Einheimische auf Vor-Corona-Niveau zurücknehmen z.B. Freigabe der Ach ab Balsenbrücke bis zum See, Oberseeanlandungen mit dem SUP oder Kanu oder Fahrradrundfahrten um den See wieder dulden etc. |
| Tourismus | <ul style="list-style-type: none">• Tourismuskulung• Teurere Kurtaxe einführen, um den Touristenstrom signifikant einzudämmen |

Thema Natur, Umwelt und Energie

| | |
|------------------------------|---|
| Ökosystem | <ul style="list-style-type: none">• Ausbau Naturschutzgebiete; Erweiterung Biotopverbund; Gewässerschutz stärken• Biotovernetzungskonzept für das gesamt Gemeindegebiet (Bsp. Kirchanschöring)• Schutzmaßnahmen Starkregenereignisse |
| Artenvielfalt | <ul style="list-style-type: none">• Stärkere Durchgrünung; mehr Bäume; Ersatz „Kirchenlinde“; Baumpatenschaften; Blühflächen (auch auf privaten Flächen); Grünflächen weniger mähen; Artenvielfalt• Sonnenacker Streuobstwiesen• Verschlammung der Ach (Fischtreppe?) |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none">• Nachhaltige Landwirtschaft• „Mülltrennführerschein“; Mülltrennung, Müllvermeidung• Fair Trade Gemeinde |
| Energieersparung/-vermeidung | <ul style="list-style-type: none">• Erneuerbare Energie fördern; Stromverbrauch reduzieren• Beteiligung der Bürger an alternativer Energieerzeugung; Gemeinschaft stellt her, kauft ein und nutzt• Autarke Energieversorgung; Hackschnitz-Anlage für mehrere Wohneinheiten; PV-Anlage auf Parkplatz alter Sportplatz; Ausbau PV Anlagen, auch auf privaten Anwesen• Klimaneutrale Gemeinde |

3.2 Ergebnisse des Bürger-/ Innenrats

Eine Ausführliche Dokumentation und Protokolle sind im Anhang einzusehen.

Im Frühjahr 2022 wurde ein sog. Bürger-/ Innenrat ins Leben gerufen. Nach dem Zufallsprinzip wurden Bürgerinnen und Bürger aus dem Melderegister ausgewählt. Unter Berücksichtigung der Kriterien wie Alter, Geschlecht und Ortsteile wird so ein möglichst breites qualitatives Abbild der ganzen Gemeinde gewährleistet. Als „Fachexperten für den eigenen Lebensraum“ spiegeln sie somit das kollektive Wissen der heimischen Bevölkerung. Unter Anleitung eines professionellen Moderationsteams (Tanja Schnetzer & Astrid Köppel) wurden vier Themenblöcke behandelt:

- Siedlungsentwicklung & Wohnen, 9 Teilnehmende
- Verkehr & Mobilität, 11 Teilnehmende
- Klima, Energie & Ökologie, 10 Teilnehmende
- Ortsteile & Landschaft, 6 Teilnehmende



Bei einer Auftakt-/ Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung und die Bürgerrat-Teilnehmenden über das geplante Vorgehen und den bisherigen Planungsstand des Gemeindeentwicklungskonzepts informiert. In den einzelnen Gruppen wurden dann zum jeweiligen

Thema Maßnahmenvorschläge und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gemeindeentwicklung erarbeitet.

In einem sog. Vernetzungstreffen wurden die Ergebnisse der vier Gruppen zu folgenden neun Themen zusammengeführt:

Thema 1: Aktive Bürgergesellschaft

Thema 2: Ein attraktives Uffing für alle Generationen

Thema 3: Bezahlbarer Wohnraum

Thema 4: Gesamtkonzept Energie & Klima

Thema 5: Verkehrsberuhigung

Thema 6: Radwege

Thema 7: Touristenströme lenken

Thema 8: Gemeinwohlökonomie

Thema 9: Ökologie

Die Ergebnisse Bürger-/ Innenrats-Prozesses wurden am 31.05.2022 dem Gemeinderat präsentiert, diskutiert und wie folgt von den Gemeinderätinnen und den Gemeinderäten mit Punkten auf den Mitschriften priorisiert:

Thema 1

Aktive Bürgergesellschaft

- Leitbild für aktive Bürgergesellschaft definieren
- Vom Opfer- zum Schöpferbewusstsein
- An Vorbildern von außen orientieren
- Gründung von Interessengemeinschaften + Netzwerken
- Begegnungsräume schaffen und nutzen
- Informations-Holschuld der Bürger einfordern
- Bürger-Beiräte als feste Einrichtung in die Gemeindeordnung
- Dorf-App: Information, Wohnen, Mitfahren
- Weitere Mitarbeit der Bürger/-innenräte ermöglichen, Prozess aktiv fortsetzen

Thema 2

Ein attraktives Uffing für alle Generationen

- Erhalt eines attraktiven Dorfkerns
- Alternative Wohnmodelle für alle Generationen und Anforderungen → Wohnkonzept
- Betreutes Wohnen, Tagespflege → Pflegerkonzept
- Coworking-Space
- Förderung von Projekten für Kinder + Jugendl.
- Jugendrat (Mitsprache im Bürgerrat)
- Bürgerhaus als Begegnungsstätte für alle

Thema 3

Bezahlbarer Wohnraum für alle

- Höhere Zweitwohnsitzsteuer
- Umdenkprozess: Weg vom Einfamilienhaus
- Alternative Wohnformen schaffen
- Wohnraum für untere und mittlere Einkommen
- Umnutzung von Gebäudeleerstand
- Immobilien-Plattform "Uffing für Uffing"
- Innere Entwicklung vor Außenentwicklung
- Einheimischenmodell: Einliegerwohnungen zulassen
- Wohn-Beiräte
- Wohn-Beratung

Thema 4

Gesamtkonzept Energie + Klima

- Gesamtenergiebedarf der Gemeinde erfassen
- Potenzial für CO₂-Einsparung ermitteln
- Potenzial für erneuerbare Energien ermitteln
- Klimaziele aufstellen: Klimaschutzplan für Gemeinde
- Energiesparen + CO₂-Reduktion
- Regionale Energieversorgung
- Energetische Optimierung
- Quartierslösungen für Strom und Wärme
- Ansprechpartner in der Gemeinde für Umwelt- und Energiefragen
- Förderung des Erfahrungsaustauschs der Bürger untereinander (Heizung, PV, Wärmepumpe...)
- Nahwärmenetz aufbauen
- Energieaspekt und Ökologie in Bebauungspläne einarbeiten

Thema 5

Verkehrsberuhigung

- ÖPNV: Takt verdichten, kleinere Busse/Bhf-See
- Car-Sharing
- Fahrradverleih + E-Ladestation
- Mitfahrgelegenheiten (→ App)
- Busse auf Anfrage (→ Omnia)
- Bessere Ausschilderung
- Verringerung/Verlagerung der Parkplätze
- Geschwindigkeitsbegrenzung
- Ausbau der Radwege
- Bahnhof als Mobilitätszentrum, barrierefrei

Thema 6

Radwege

- Gesamtkonzept erstellen für
 - Garmisch-Weilheim
 - Schöffau-Uffing
 - Staffelsee-Rundweg
- Zusammenarbeit mit den Nachbar-Gemeinden
- Ab Bhf. Uffing bis Bhf. Murnau am Gleis entlang gut ausgebauter Radweg

Thema 7

Touristenströme lenken

- Runder Tisch Tourismus
- Zugang zu Bademöglichkeiten am See erhalten im Einklang mit Naturschutz
- Badelös
- Erlebnisweg Obsee ● ● ● ● ●
- klare Beschilderung
- Konzept für Mülleimeraufstellung (Bedarfsanalyse)
- keine neuen Parkflächen
- Parkraumkontrolle
- Lenkung durch Parkgebühren
- Anwohner-Parkzonen
- Bildung zu Natur-Themen (Schule)

Thema 8

Gemeinwohlökonomie (Gwö)

- Infoveranstaltung für den Gemeinderat ●
- Große Infoveranstaltung für alle Bürger
- Gründung einer Regionalgruppe Gwö der Uffinger Bürger ●
- Gwö-Ansprechpartner in der Gemeinde
- Vernetzung mit Peißenberg, Weissobrunn, Hezogsägmühle ●

Thema 9

Regionalität, Ökologie, Nachhaltigkeit

- Regionalmarkt abwechselnd in Schöpfung und Uffing ●
- Regionale Waren + regionales Wissen + Können austauschen
- Ökotipp im Hoagart
- Gemeinschaftsgärten / Sonnenäcker ● ●
- Solidarische Landwirtschaft ● ●
- Gemeindeflächen ökologisch bewirtschaften → Vorbild ●
- Vermeidung von Flächenversiegelung (privat, öffentl., Gewerbe)
- ● Unterstützung innovativer Ideen in der Landwirtschaft
- Genehmigungsbehörden überzeugen!

Die hier zusammenfassend dargestellten Ergebnisse der Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge fließen in das GEK als wichtiger Baustein der Öffentlichkeitsbeteiligung mit ein.



3.3 Beteiligung der Kinder und Jugend

Am 15.07.2022 wurden Kinder und Jugendliche im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes beteiligt. Es wurden die folgenden fünf Themen besprochen:

- Verkehr
- Natur
- Schule/Pausenhof
- Spielplätze
- Skatepark

Folgende Handlungsfelder wurden stichpunktartig festgehalten:

Verkehr

- Straßenbeleuchtung zwischen Kalkofen und Schöffau
- Radweg
- Fußgängerweg
- Ampel
- Busverbindung verbessern
- Tempo 30

Natur

- Nistkästen für Vögel
- Insektenhotels
- Futterstellen für Tiere (vor allem im Winter!)
- Fledermauskästen
- Mehr Mülleimer an Wanderwegen
- Sichere Straßenüberquerung für Wildtiere
- Mehr Gründüngung

Schule / Pausenhof

- Gong wieder anschalten
- Fußkühlbecken
- Rasensprenger (auch für Blumen)
- Unterricht im Freien
- Mülleimer am Pausenhof

Vorderer Pausenhof:

- Spielgeräte
- Regenschutz + Bänke
- Festen Weg zur Tartabahn damit die Wiese zuwachsen kann

Hinterer Pausenhof:

- Wippe, Schaukeln, Spielgeräte
- Mehr Schattenplätze und Bänke



Spielplätze

Spielplatz Geißbühl

- Tunnelrutsche

Ecke Enzianstraße kl. Spielplatz

- Bahnhof kl. Spielplatz
- Kleines Spielhaus
- Schaukel
- Klettergerüst
- Sandkasten

Allgemein Uffing/Schöffau

- Seilbahn, Bowlingbahn
- Wasseranlage, Karussell
- Kletterwand, Laufbahn
- Reckstange, Tischtennisplatte
- Baumrutsche, Große Rutsche
- Trampolin, Pool
- Drehscheibe

Skatepark

Vorschläge zur Peripherie:

- Mülleimer
- Skateverleih
- Bepflanzung
- Kiosk/Automat
- WC (-Container)
- Flutlicht
- Verbandkasten
- Bänke
- Spinde
- Wasseranschluss mit Trinkwasser
- Ausreichende und leicht verständliche Beschilderung

Vorschläge zu Regeln:

- Mülleimer benutzen
- Kleinkinder beaufsichtigen
- Geöffnet bis 22 Uhr (im Sommer), Fahrverbot ab 22 Uhr (Anwohner könnten gestört werden)
- Keine Kinder mit Dreirad
- Keine Motorräder
- Auf Andere achten
- Lautstärke
- Keine Glasflaschen auf den Boden werfen
- Schilder mit „Abstand halten“
- Schoner-/Helmpflicht
- Nicht schubsen
- Nicht vordrängeln



3.4 Gewerbe- und Tourismusbefragung

Im April 2022 startete die Gemeinde eine Umfrageaktion bei den Gewerbetreibenden vor Ort. Neben Handwerkern, Dienstleitern und Handeltreibenden, wurden ebenso die touristischen Betriebe angefragt.

Zudem wurden die Gewerbetreibenden in der Dorfmitte von Uffing in einem persönlichem Gespräch durch das Büro PLANKREIS interviewt.

Ziel war es, die unterschiedlichen Meinungen und Bedürfnisse kennen zu lernen, um auch zukünftig optimale Standortvoraussetzungen schaffen zu können.

Insgesamt wurden 15 Fragebögen ausgefüllt bei der Gemeinde eingereicht:

Zusammenfassende Auswertung der eingegangenen Fragebögen:

Frage 1

Wie zufrieden sind Sie insgesamt an Ihrem derzeitigen Unternehmensstandort auf einer Skala von 1 (= sehr zufrieden) bis 6 (= gar nicht zufrieden)?

→ von 14 abgegebenen Antworten zeigen sich 11 sehr zufrieden (5) bzw. zufrieden (6), lediglich 3 Betriebe geben die Noten 4 (1) bzw. 5 (2).

Frage 2

Welche betrieblichen Entwicklungen hat es in Ihrem Unternehmen am Standort Uffing a. Staffelsee seit 2012 gegeben?

Flächenveränderungen (13 Antworten)

- Verkleinerung, 1 Betrieb
- Vergrößerung, 3 Betriebe
- Keine Veränderung, 9 Betriebe

Personalveränderungen (9 Antworten)

- Neueinstellungen, 7 Betriebe
- Personalabbau, 1 Betrieb
- Keine Veränderung, 1 Betrieb

Produktionskapazitäten (7 Antworten)

- erweitert, 5 Betriebe
- abgebaut, -
- Keine Veränderung, 2 Betriebe



Frage 3

Wird es für Sie gegebenenfalls erforderlich in den nächsten Jahren Ihr Unternehmen / Ihren Betrieb organisatorisch oder räumlich zu verändern?

(14 Antworten)

- nein, 9 Betriebe
- ja, 5 Betriebe, weil
 - absehbare Schließung des Unternehmens, 2 Betriebe
 - Nachfolgeregelung greift, 2 Betriebe
 - geplanter Standortwechsel, -
 - sonstiges: ggf. Vergrößerung angedacht, barrierefreier Ausbau

Frage 4

Werden Ihre beabsichtigten Veränderungen zukünftig zu einem höheren oder geringeren Bedarf an Gewerbeflächen führen?

(11 Antworten)

- vorauss. keine flächenwirksamen Veränderungen, 10 Betriebe
- höherer Flächenbedarf, 1 Betrieb

Frage 5

Welche Maßnahmen sollten seitens der Gemeinde Uffing a. Staffelsee ergriffen werden, damit Sie Ihre unternehmerischen Ziele auch zukünftig erreichen können?

- Belassen der aktuellen Parkregelung
- Mehr Parkmöglichkeiten im Ortskern
- Kostenloses Parken
- Keine weiteren Supermärkte mit Non-Food Segmenten
- Errichtung einer neuen Räumlichkeit für Arztpraxis vor Abriss des jetzt genutzten Gebäudes
- Bezahlbare Wohnungen für Mitarbeiter!
Ärzte im Ort sind sehr wichtig
- Angebote für Familien mit Kindern schaffen
- Erhalt der dörflichen Atmosphäre und einer möglichst intakten Natur
- Modernisierung des Gemeindebads (Hygiene)
- Anbindung an OMOBI (Bus) für Touristen
- Fahrradweg nach Murnau am See entlang
- Touristisch attraktiv bleiben
- Keine weiteren Maßnahmen seitens der Gemeinde Uffing



Frage 6

Hier können Sie Ihre Wünsche / konkrete Vorschläge / Erwartungen / Kritik äußern.

Verkehr / Parkplatzsituation:

- Ortsdurchfahrt Zone 30
- mehr zentrale Parkplätze für Unternehmen, die von der Gemeinde gemietet werden können
- Lösung der Parkplatzproblematik
- Kritik an den Parkkontrollen

Keine Wünsche / Kritik da zufrieden:

- alles gut so wie es ist
- Dorf soll so bleiben wie es ist – mit bäuerlichen Betrieben im Zentrum und dass es weiterhin nach Kühen, Heu und Mist riecht

Infrastruktur / Tourismus:

- Wünsche: das neue Gebäude Hauptstr. 5 + Kirchstr. 6 könnte eine Tiefgarage, Ärzte, Fitnessstudio und Wohnungen beinhalten.
- Platz für alle Einkommensgruppen.
- Angebote weiterer Gastronomiebetriebe
- Den Tourismus nicht nur auf die Wander- / Radwege beschränken
- Verbesserung Feratel-Möglichkeiten

Im Grunde zeichnet sich aus dieser nicht-repräsentativen Umfrage ein positives Stimmungsbild bei den örtlichen Betrieben ab. Die örtliche Betriebsstruktur erscheint auch zukünftig stabil zu bleiben.

Allerdings zeichnen sich in der Dorfmitte von Uffing Veränderungen ab, die im Rahmen der Gemeindeentwicklung Beachtung finden müssen, z.B. mögliche zukünftige Leerstände durch Betriebsschließungen. Zudem wird auch in dieser Umfrage der Verkehr, v.a. die verkehrlichen Belastungen auf der Hauptstraße, thematisiert.

Ein weiterer Aspekt zeigte sich in den persönlichen Gesprächen mit den Gewerbetreibenden in der Dorfmitte: damit diese zukünftig wirtschaftlich betrieben werden können, bedarf es einer regen Kundenschaft – jede Bürgerin und jeder Bürger ist aufgefordert das örtliche Angebot zu nutzen.



Teil 4

Zusammenfassende Darstellung der Stärken, Schwächen und Handlungsfelder

- 4.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild
- 4.2 Nutzungen und Funktionen
- 4.3 Grün- und Freiraum
- 4.4 Verkehre

Teil 4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken, Schwächen und Handlungsfelder

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Stärken, Schwächen und Handlungsfelder leiten sich aus den fachlichen Bestandsaufnahmen und Analysen (siehe Teil 2) sowie aus den Meinungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern ab (siehe Teil 3).

4.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Stärken

- + Historisch gewachsene Siedlungsbereiche.
- + Homogenes Siedlungsbild in Uffing sowie in Schöffau.
- + Gut erhaltene dörfliche Strukturen und besondere städtebauliche Einzelsituationen, z.B. Dorfstraße, Kirchstraße, an der Kirche, ...
- + Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude, zum Teil unter Denkmalschutz stehend.
- + Die gewachsenen Ortskerne von Uffing und Schöffau führen zu einer hohen Identität und Authentizität.
- + In zentralen Bereich beider Dorfkerne wurden bereits Aufwertungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum durchgeführt.
- + Innerörtliche Flächen- und Baupotentiale.



Schwächen

- Wachstumsdruck in der Region mit direkten Auswirkungen auf die Gemeinde.
- Knapper Wohnraum, steigende Miet- und Grundstückspreise.
- Ansätze einer Zersiedelung in Uffing vorhanden, z.B. in Richtung Murnauer Straße, Gebiet am Bahnhof.
- Ortsbild entlang der Hauptstraße in Uffing in Abschnitten heterogen, Hausvorbereiche z.T. mit Aufwertungsbedarf, hohe Versiegelungen, grünordnerische Defizite.
- Ortsbildprägende Gebäude, z.T. nach Augenschein mit Sanierungsbedarf.



Handlungsfelder

Von allen Seiten (Verwaltung, Politik, Bürgerinnen und Bürger, Planer) wird ein maßvoller Zuwachs von Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde gewünscht bzw. empfohlen. Ein Zuwachs, der zum Ort passt, die Zersiedelung nicht vorantreibt, die gewachsenen historischen Ortsstrukturen berücksichtigt bzw. diese erhält und weiter nutzt sowie eventuelle Folgekosten für die Gemeinde gering hält. Eine Nachverdichtung im örtlichen Bestand darf nicht zu jedem Preis erfolgen, beispielsweise sollen ortstypische Gärten und innerörtliche Grünflächen erhalten bleiben.

Die Themen Energie und Klima begleiten die Gemeindeentwicklung als übergeordnetes Handlungsfeld. Alle Maßnahmen müssen sich an den Klimaschutzziele von Bund und Freistaat messen lassen. Beispielsweise sollten Maßnahmen im Öffentlichen Raum auch der Klimaanpassung dienen oder die Nutzbarmachung ortsbildprägender, nur wenig genutzter Gebäude den Verbrauch weiterer Ressourcen vorbeugen. Die Gemeinde kann hier als gutes Beispiel vorangehen.

4.2 Nutzungen und Funktionen

Stärken

- + Nutzungsvielfalt im Ortskern (Bäcker, Metzger, Apotheke, Edeka, Sparkasse, VR-Bank, Gasthof, ...), v.a. in Uffing.
- + Sowohl in Uffing als auch in Schöffau gibt es je ein Wirtshaus mit Veranstaltungssaal.
- + Attraktiver Wohnstandort mit guten Rahmenbedingungen im Wohnumfeld durch Kinderbetreuung, Schule, Vereinsangebote, ...
- + Zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten und herausragende Wohnumfeldqualitäten in Verbindung mit einem einzigartigen Naturraum.
- + Zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitnutzung, auch für Kinder und Jugendliche in beiden Ortsteilen.
- + Starkes örtliches Gewerbe in Uffing, Aktive Landwirtschaft.
- + Starkes „Wir-Gefühl“/ Ortsgemeinschaften.
- + Solarpark Schachmoos.





Schwächen

- Fehlender Dorfplatz („Platz zum Ratschen“) mit Aufenthaltsqualitäten in Uffing.
- Ortsbildprägende Gebäude zum Teil leerstehend oder nur wenig genutzt.
- Kleinteilige Gebäudestruktur/ Verkaufsflächen mit kleinem Sortiment, Gefahr von Betriebsschließungen v.a. im Dorfkern Uffing.
- Gut erschlossene Baugrundstücke werden vorgehalten - Flächenpotentiale oft in privater Hand, fehlender Zugriff.
- Nutzungsänderungen – mittelfristige Aufgabe von Landwirtschaftlichen Betrieben führt ggf. zum Verlust ortstypischer Strukturen, z.B. Hofstelle.
- Leerstehende oder untergenutzte Wohn- und Nebengebäude bei gleichzeitiger Nachfrage nach Wohnraum.
- Mangel an Mietwohnungen sowie individuellen und zeitgemäßen Wohnformen.

Handlungsfelder

Wo ist eigentlich unsere Ortsmitte in Uffing? Wo ist der Platz zum Zusammenkommen und Ratschen? Fragen, die im umfangreichen Beteiligungsprozess aufgeworfen wurden.

Die Ortsmitte soll zudem auch der Ort der Versorgung sein. Das Angebot an Läden, Dienstleistungen etc. muss erhalten bleiben und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. Aufenthaltsqualitäten sind zu verbessern. Die Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum sowie zu den Zugängen wichtiger Einrichtungen ist ebenso diesem Handlungsfeld zuzuordnen.

Wichtig ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die heimische Bevölkerung, damit einer Abwanderung von jungen Erwachsenen und jungen Familien entgegengewirkt werden kann. Aber auch die älteren Generationen sollen ihren Platz in Uffing behalten. Dies bedeutet neben der Bereitstellung geeigneter Bauplätze und die Nutzbarmachung vorhandener, ggf. untergenutzter oder leerstehender Gebäude, auch eine Aufstockung des Angebots an geeigneten, „neuen“ Wohnformen. Dabei geht es weniger um das Einfamilienhaus als vielmehr um den Wunsch nach Mehrgenerationenhaus, Seniorenwohnen, „Alters-WG“ oder genossenschaftliche Wohnprojekte. Hier sollte auch die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Der intensive Beteiligungsprozess hat gezeigt, dass die Bürgerinnen und Bürger auch zukünftig aktiv in Entscheidungsprozesse eingebunden werden sollen / wollen.

4.3 Grün- und Freiraum

Stärken

- + Lage in einem einzigartigen Natur- und Landschaftsraum, mit ausgeprägten Schutzgebietsausweisungen.
- + Naturraum auch Naherholungsraum.
- + Attraktive Blickbeziehungen aus dem Ort auf Staffelsee, Alpenkamm, Moose/ Filze.
- + Ein über Jahrzehnte gewachsener ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestand, z.T. ortstypisch gestaltete Vorgärten.
- + Der Fluss Ach als prägendes Freiraumelement im Ortsbild von Uffing.
- + Bewegte Topografie mit zahlreichen Blickbeziehungen auf ortsbildprägende Gebäude (v.a. in Uffing) sowie in die Landschaft.



Schwächen

- Belastungen der Naturräume durch Naherholungssuchende.
- Gefahr des Verlusts von ortsbildprägenden Baum- und Gehölzstrukturen zugunsten der Innenentwicklung.
- Entlang der Hauptstraße z.T. fehlende Grünordnung, wenig Schattenbereiche, ...
- Private Gärten, Vorgärten oder Einfriedungen z.T. mit ortsuntypischer Bepflanzung.
- Private Flächen und öffentliche Flächen in Teilen mit einem hohen Versiegelungsgrad.
- Zum Teil fehlende Ortsrandeingrünung.
- Mühlbachweiher in Schöffau droht zu verlanden, d.h. Verlust einer historischen Wasserfläche zu befürchten.



Handlungsfelder

Die Erlebbarkeit der Landschaft und Natur darf durch Restriktionen nicht eingeschränkt werden, zeitgleich soll der Schutz dieser erhalten bleiben.

Grundsätzlich ist die Lenkung der Tagestouristen ein Thema, der Wunsch nach einer zeitweisen Eindämmung des Touristenstroms wird formuliert.

Der Erhalt und Ausbau der landschaftlichen Qualitäten werden als allgemeines Thema genannt. Schutzgebiete, Biotope etc. dürfen nicht verschwinden. Diese sind als Aufgabe der Gemeindeentwicklung zu erhalten, wertzuschätzen und zu stärken. Die Artenvielfalt ist durch eine stärkere Durchgrünung des Ortes und den Erhalt der ortstypischen Vorgärten zu fördern. Ebenso sind Schutzmaßnahmen vor zukünftigen Starkregenereignissen zu treffen.

4.4 Verkehre

Stärken

- + Bahnhaltelpunkt in Uffing mit guter Anbindung Richtung Weilheim/München, Murnau.
- + Verkehrliche Erschließung mit Staatsstraße und Nähe zur Bundesstraße/ Autobahn.
- + Innerörtliches attraktives Fußwegenetz („Wegerl“) mit Verknüpfungen in den Landschaftsraum in Uffing.
- + Außerorts attraktives Netz an Fuß- und Radwegen v.a. zu Naherholungsbereichen.



Schwächen

- Verkehrliche Belastungen, v.a. durch Tagesgäste in den Sommermonaten, mit negativen Auswirkungen auf die Dorfmitte von Uffing.
- Park-Such-Verkehr der Tagesgäste in Uffing.
- Bahnhofstraße, Hauptstraße, Murnauer Straße in Uffing sehr funktional mit einem breiten Querschnitt ausgebaut, u.a. sind hohe Geschwindigkeiten die Folge.
- Fehlende Querungshilfen für Fußgänger v.a. im Bereich der Hauptstraße in Uffing.
- Barrierefreiheit nicht überall gegeben.
- Fehlende Radwegeverbindungen, z.B. zwischen Schöffau und Uffing, zwischen Bahnhof und Dorfmitte Uffing/ Staffelsee, ...
- Schwache ÖPNV Anbindungen im Gemeindegebiet.



Handlungsfelder

Die Straßen im Ortskern sollen ihren Charakter als Durchgangsstraße verlieren. Weniger Verkehr und Verkehrsberuhigung werden als Themen formuliert sowie die Eindämmung des Park-Such-Verkehrs der Naherholungssuchenden.

Aufgabe wird es sein, die Fahrradmobilität zu stärken. Das bedeutet ein Ausbau des Radwegenetzes im Ort sowie in der Landschaft, auch eine sichere Radwegeanbindung zwischen den Ortsteilen und Weilern/Höfen.

Typisch für Uffing sind die kleinen „Wegerl“. Diese sind unbedingt zu erhalten, ebenso die Fuß- und Wanderwege im Landschaftsraum.

Am Bahnhof sollten die Bahnsteige barrierefrei erhöht werden, auch wünscht man sich einen sicheren Bahnübergang für einen spontanen Bahnsteigwechsel. Allgemein ist die Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs wünschenswert, v.a. innerhalb des Gemeindegebiets.



Teil 5

Integriertes Handlungskonzept

- 5.1 Leitlinien der Gemeindeentwicklung
- 5.2 Maßnahmenschwerpunkte
- 5.3 Maßnahmenübersicht

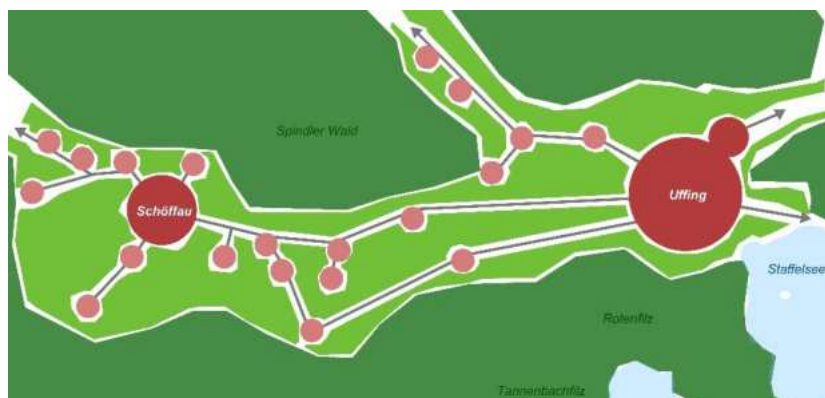
Teil 5 Integriertes Handlungskonzept

5.1 Leitlinien der Gemeindeentwicklung

Vor dem Hintergrund der anstehenden Aufgaben, formulieren Politik und Verwaltung Leitlinien, die bei der Umsetzung der Maßnahmen Beachtung finden müssen. Die Leitlinien beinhalten Zielaussagen, die durch die Vertiefung und Umsetzung der anstehenden Maßnahmen erreicht werden.

Die Gemeindeentwicklung von Uffing am Staffelsee ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Politik, Verwaltung und die Uffinger Bürgerinnen und Bürger ziehen alle an einem Strang. Jede und jeder Einzelne trägt durch aktives Handeln zum Erreichen der Ziele bei.

Siedlungsstruktur und Ortsbild



Uffing a. Staffelsee



Der Hauptort ist Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt. Dies geschieht unter Beachtung von einer Revitalisierungen im Bestand, der Innenentwicklungen und falls erforderlich einer landschaftsangepassten Siedlungserweiterung.

Schöffau



Schöffau ist ebenso als Siedlungsschwerpunkt gesichert. Die räumliche Entwicklung konzentriert sich hier auf landschaftsangepasste Arrondierungen, Innenentwicklungen und Revitalisierungen im Bestand.

Weiler und Höfe



Weiler und Höfe sind unter Beachtung einer außenbereichskonformen Revitalisierung im Bestand gesichert.



Ein maßvolles Wachstum bestimmt die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde.

Unter Beachtung der vorhandenen Ressourcen werden die Bedarfe v.a. durch die Innenentwicklung, z.B. Schließung von Baulücken, Umnutzung leerstehender Gebäude gedeckt. Dabei wird ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden beachtet. Wenn für das Ortsbild passend, kommen kompakte, zeitgemäße Bauformen zum Einsatz, Versiegelungen werden reduziert, auf eine klimagerechte Sanierung bzw. Bauweise wird geachtet.

Grundsätzlich ist man sich der gewachsenen, historischen Strukturen, wie Topografie, Gebäude und Freiraum in der Gemeinde bewusst.

Nutzungen und Funktionen

Die Gemeinde Uffing am Staffelsee richtet ihr Handeln auf gemeinwohl-fördernde Werte aus. Dabei kommen „enkeltaugliche Werte“ auf ökologischer, wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Ebene zum Tragen.

Den Bürgerinnen und Bürgern soll die Möglichkeit gegeben werden, sich bei Bedarf einzubringen. Eine vertrauensvolle und offene Kommunikation in der Gemeinde ist dabei selbstverständlich.

Die regionalen Wertschöpfungsketten werden weiter gestärkt und lokale Gewerbebetriebe unterstützt.

Ein behutsamer, die dörflichen und landschaftlichen Besonderheiten achtender Tourismus ist ein weiteres wirtschaftliches Standbein.

Die Gemeinde achtet darauf, dass die historisch gewachsene Nutzungsvielfalt im Gemeindegebiet erhalten bleibt; dies gilt insbesondere für die Dorfmitten von Uffing und Schöffau.

Auch zukünftig zeichnet sich der Ort durch seine Wohnfunktion für alle Generationen aus. Zahlreiche gemeinschaftliche und soziale Einrichtungen, aber auch die natürlichen Gegebenheiten bilden eine hohe Wohnumfeldqualität, die zu erhalten ist.

Grün- und Freiraum

Der einzigartige Natur- und Landschaftsraum ist geschützt und gepflegt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund seiner ökologischen Bedeutung. Die Nutzbarkeit für Naherholung, Tourismus und Land- und Forstwirtschaft ist dabei in Einklang zu bringen.

Ortsbildprägende Grünstrukturen sowie Grünzäsuren bleiben erhalten. Dies betrifft ortstypische Freiflächen, Bäume und Gehölze, die vor allem in den Dorfmitten für Identifikation sorgen.

Ökologische Zusammenhänge sollen eine stärkere Berücksichtigung finden. Zum Beispiel führt eine verringerte Flächenversiegelung zu einem verlangsamten Abfluss des Niederschlagswassers. Biodiversität und Artenvielfalt auf gemeindlichen und privaten Flächen werden gefördert, innovative Ideen in der Land- und Forstwirtschaft diskutiert.



Verkehre

Der mit dem eigenen Auto erzeugte Verkehr ist soweit wie möglich zu reduzieren. Dies betrifft vor allem die Wege zu den Zielen vor Ort. Der verbleibende motorisierte Individualverkehr soll in den Dorfmitten von Uffing und Schöffau entschleunigt werden.

Im Gegenzug soll das Fuß- und Radwegnetz ausgebaut und attraktiviert werden. Innerörtliche Ziele sowie Ziele außerhalb, z.B. zu den Ortsteilen, Weilern und Höfen sowie in die Landschaft sollen auf sicheren Wegen erreichbar sein.

Nachhaltige, alternative Mobilitätsformen, wie E-Mobilität und Sharing-Systeme, sollen weiter gefördert werden, ebenso der öffentliche Personen-Nahverkehr.

Klima und Energie

Die Gemeinde Uffing am Staffelsee strebt bis in das Jahr 2040 gemäß den Vorgaben der Landesregierung Klimaneutralität an.

Durch sparsame und effiziente Nutzung soll möglichst wenig Energie verbraucht werden. Die Energieversorgung soll durch regenerative Energiequellen mit möglichst wenig CO₂-Emissionen erfolgen.

Klimaschutz und Klimaanpassung werden als wichtige Bestandteile in der gemeindlichen Bauleitplanung verankert.



Strukturelles Leitbild Uffing, Darstellung Plankreis, 2022, ohne Maßstab

| | | | | |
|-------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|
| Ziele im Gemeindegebiet | | Merkmale der Siedlungsstruktur | | |
| Bahnhof | Sport- und Freizeitplatz | Fuß- und Radwegeverbindungen | Ortsrandeingrünung | |
| Kirche | Seebad | Dorfmitte | Grünvernetzung | |
| Friedhof | Veranstaltungssaal | Siedlungskörper | Grünzäsur | |
| Rathaus | Einkaufsmöglichkeiten | Innenentwicklungspotentiale | Topografie | |
| Schule | Dampfersteg | ggf. Richtung Siedlungsentwicklung | Biotop und Schutzgebiet | |
| Kindergarten | Landschaft | Grün- und Freiraumstrukturen | | |



5.2 Maßnahmen Schwerpunkte

Vor dem Hintergrund der Handlungsfelder, wurden gemeinsam mit Politik, Verwaltung sowie den Bürgerinnen und Bürgern zahlreiche Maßnahmen diskutiert. Ein „Fahrplan“ für die zukünftige Gemeindeentwicklung entstand, der nun sukzessive zur Vertiefung und Umsetzung gebracht werden muss.

Alle Maßnahmen finden sich in der Maßnahmenliste, Kapitel 5.3 wieder. Die in diesem Kapitel genauer ausformulierten Themen

- *Aktive Bürgergesellschaft,*
- *Ausbau der Ladestationen für die E-Mobilität, insbesondere für Fahrräder, in Verbindung mit einem Mietsystem im Bereich des Mobilitätsknotenpunkts Bahnhof,*
- *Renaturierung und Erlebarmachung des Mühlbachweihers in Schöffau,*
- *Nutzbarmachung innerörtlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaanpassung und Erhöhung der Funktions- und Artenvielfalt,*
- *„Dorfplatz Kirchstraße“ – Stärkung der Dorfmitte durch Verkehrsberuhigung und Erhöhung von Aufenthaltsqualität in Verbindung mit*
- *Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen in der Dorfmitte v.a. im Bereich der Hauptstraße und Kirchstraße sowie*
- *Gemeinwohlökonomie*

beschreiben Schwerpunkte der zukünftigen Gemeindeentwicklung.

Darüber hinaus arbeitet die Gemeinde derzeit an folgenden Themen zur Sicherstellung der kommunalen Infrastruktur bzw. zur baulichen Entwicklung:

- *Sicherstellung der Wasserversorgung*
- *Neubau Haus der Kinder*
- *Schaffung von Radwegeverbindungen Uffing – Schöffau und Uffing – Murnau*
- *Nachverdichtung durch Überarbeitung der Bebauungspläne*



Aktive Bürgergesellschaft, Ziff. 1.3 der Maßnahmenliste

Handlungsanlass

- Förderung der aktiven Bürgergesellschaft

Ziele

- Aktives Einbringen in gemeindlichen Themenstellungen ermöglichen.
- Transparente Information – Informations- und Holschuld der Bürgerinnen und Bürger einfordern.
- Begegnungsräume schaffen und nutzen.

Konzeptansatz

Neben dem bereits in der Gemeinde etablierten Sozialbeirat und Umweltbeirat soll es zukünftig weitere themenbezogene Beiräte geben. Den örtlichen Gemeinderat begleitend und beratend, setzt sich ein Beirat aus Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde zusammen. Das im Rahmen der Erstellung des Gemeindeentwicklungskonzepts gewonnene bürgerschaftliche Engagement wird aktiv genutzt und zielgerichtet eingesetzt.

Durch die Arbeiten eines Jugendbeirats sollen die Interessen der Kinder und Jugendlichen noch stärker in den kommunalen Entscheidungsprozessen Berücksichtigung finden.

Weitere themenbezogene Beiräte, z.B. zu Fragen der Ortsentwicklung und Ortsgestaltung, sind nach Bedarf denkbar.

Eine aktive Bürgergesellschaft benötigt Räume, in denen Sie sich treffen und organisieren kann. Ein neues Bürger- und Begegnungshaus, z.B. in der Kirchstraße 6 oder 10, siehe Ziff. 6.1, wird dabei eine wichtige Rolle spielen. Hier könnten in einem denkmalgeschützten, ortsbildprägenden Gebäude Räume und Infrastruktur zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Die nächsten Schritte

- Gründung Beiräte mit Wahl der Mitglieder
- Durchführung Maßnahmen Ziffn. 1.8 und 6.1

Gemeinwohlökonomie, Ziff. 1.7

Handlungsanlass Ziele

- Förderung einer aktiven, toleranten und politisch aktiven Bürgergesellschaft.
- Aktives Einbringen in gemeindlichen Themenstellungen ermöglichen.
- Transparente Vermittlung nachhaltiger Werte und nachhaltigen Handelns.

Konzeptansatz



Siehe auch:

<https://germany.ecogood.org>

Hinter der Gemeinwohlökonomie steht die Überzeugung, dass die drängenden Herausforderungen unserer Zeit – von der Ressourcenknappheit über die Klimakrise, vom Verlust der Artenvielfalt bis hin zur größer werdenden Kluft zwischen Arm und Reich – nur ganzheitlich und systemisch zu lösen sind.

Dabei stehen folgende Werte im Vordergrund: *Menschenwürde, Ökologische Verantwortung, Solidarität, Soziale Gerechtigkeit, Demokratische Mitbestimmung und Transparenz.*

Die Gemeinde Uffing am Staffelsee ist sich den zukünftigen Aufgaben und deren Herausforderungen bewusst. Gerade auf kommunaler Ebene bestehen viele Möglichkeiten der nachhaltigen Einflussnahme, so auch in eine zukunftssichernde Ortsentwicklung.

Bereits heute verfolgt die Gemeinde ein wertebasiertes Handeln, u.a. zeigt sich dies in der offenen und transparenten Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in gemeindlichen Entscheidungsprozessen oder in der Einrichtung der bürgerlichen Beiräte für die Themen Soziales und Umwelt. Mit dem Solarpark Schachmoos und den bereits mit PV Anlagen ausgestatteten kommunalen Gebäuden geht die Gemeinde einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltiger Energiegewinnung.

Auch wenn die oben genannten Werte der GWÖ schon heute eine wichtige Rolle im Handeln der Gemeinde spielen, soll näher hingesehen und mit Hilfe einer freiwilligen GWÖ-Bilanzierung eine vertiefender Überblick geschaffen werden - was läuft heute schon gut, was kann besser werden, worin besteht Erneuerungsbedarf?

Die Gemeinde unterstreicht durch ein transparentes Vorgehen im Umgang mit nachhaltigen Werten ein konsequentes Handeln von Verwaltung und Politik und ist Vorbild für die Bürgerinnen und Bürger in der Gemeinde.

Die nächsten Schritte

- Orientierung und Verankerung - Kennenlernen, Herausfinden, wie viel Gemeinwohl bereits heute in der Gemeinde steckt.
- Kooperationen und Austausch - Besuch von Veranstaltungen, Weiterbildung, ggf. Mitglied werden.

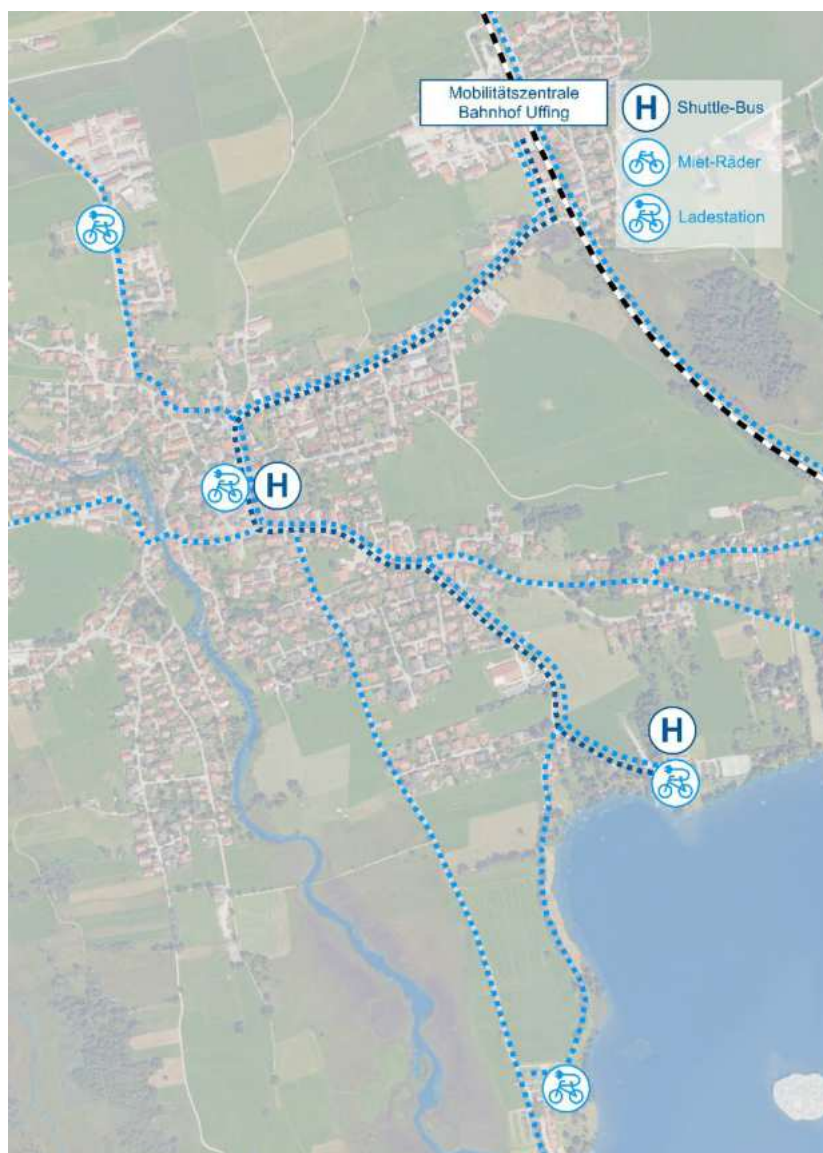
Mietfahrrad und Fahrrad-Ladeinfrastruktur, Ziffn. 2.9, 2.10

Handlungsanlass

Ziele

- Notwendigkeit zur aktiven Gestaltung der Verkehrswende und Attraktivierung umweltschonender Verkehrsmittel.
- Hohe Belastungen durch motorisierten Individualverkehr im Ortsbereich, v.a. durch Tages- und Wochenendausflügler reduzieren.

Konzeptansatz



Darstellung PLANKREIS

Der Bahnhof Uffing bietet sich als „Mobilitätszentrale“ an. Durch ein Angebot an umweltschonenden Verkehrsmitteln soll die Anreise per Zug attraktiviert werden. Vor Ort verankerte Mobilitätssysteme, z.B. Rad-Verleih (E-Bikes und „normale“ Fahrräder) oder ggf. ein Shuttle-



Bus zwischen Bahnhof – Dorfmitte – Staffelsee (v.a. in den besucherstarken Monaten), reduzieren die verkehrlichen Belastungen im Ort.

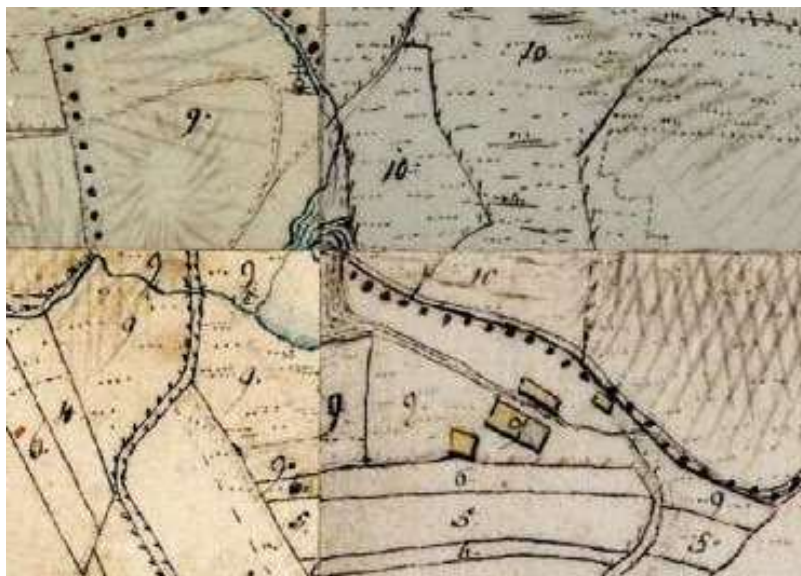
Durch die umweltschonende Verkehrsmittelwahl soll der Lebens- und Naturraum stärker geschützt und Besucherströme gelenkt werden. Eine gut ausgebaute E-Bike-Ladeinfrastruktur an wichtigen Stellen im Ort sowie eine gute Beschilderung sollen das System ergänzen.

Die nächsten Schritte

- Ausbau E-Ladeinfrastruktur: Bedarfsanalyse und Konzeption der Standorte.
- „Mobilitätszentrale“: Private Partner für Bike-Verleih und ggf. Shuttle-System erforderlich. Ausarbeitung eines Konzepts notwendig, ebenso Kooperationen mit weiteren Landkreis- und Nachbargemeinden.

Mühlbachweiher Schöffau, Ziff. 3.1

Ausgangssituation



Der Mühlbachweiher oder auch Sporerweiher genannt, benannt nach alten Hausnamen „Müller“ und „Sporer“, ist ein Element des historischen Ortes. Die Uraufnahme von 1810 zeigt hier einen Weiher, der über Wasserzuläufe von Westen und Norden gespeist wird und über einen offenen Graben hin zum Anwesen Antlasweg 14 entwässert. Die Kraft des Fließgewässers wurde hier von einer ehemaligen Sägemühle genutzt. Bis ca. 1955 ist hier Strom produziert worden (vgl. Ortschronik, 1998, S. 114 bzw. Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Schöffau und Kalkofen, S. 7, August 2022). Bis Mitte der 1960er Jahre wurde von der Dorfgemeinschaft jährlich im Jan/Feb das Eis für die Eiskeller der Gastwirtschaft geschnitten.

Handlungsanlass Ziele

- Weiher mit historischer Bedeutung droht zu verlanden, u.a. ist seine Funktion als Löschwasser- und Fischteich gefährdet.
- Freizeitnutzung, u.a. im Winter Eisstockschießen, nur noch stark eingeschränkt möglich.
- Erlebbarkeit heute gering, geschichtliche Bedeutung des Weihers vermitteln.



Konzept- und Maßnahmenansätze



Darstellung PLANKREIS

- 1) Wassertechnische Maßnahmen zur Vergrößerung der Wasserfläche, Renaturierung und weiterer Verlandung vorbeugen.
- 2) Funktionale und gestalterische Aufwertung des westlichen Uferbereichs unter Berücksichtigung der naturräumlichen Besonderheiten. Schaffung kleinerer Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten, Grillbereich, Zugang zum Wasser verbessern etc.
- 3) Erläuterung zur Ortsgeschichte, siehe auch Ziff. 2.11 der Maßnahmenliste. Hinweisgebung auf Bedeutung des Weihers.
- 4) Ausbau einer Fuß- und Radwegeverbindung nach Schöffau, abseits der Hauptverkehrsstraße.

Die nächsten Schritte

- Erstellung eines Renaturierungs- und Pflegekonzepts für den Weiher.
- Erstellung eines Freiraumkonzepts für die westlichen Aufenthaltsbereiche unter Beachtung des Pflegekonzepts.
- Ausarbeitung Konzept Besucherlenkung, u.a. didaktische Aufbereitung der geschichtlichen Bedeutung des Weihers.



Innerörtliche Grün- und Freiflächen, Ziff. 3.3

Handlungsanlass

Ziele

- Erhalt und Ausbau innerörtlicher, ortstypischer Grünstrukturen, z.T. mit ortsbildprägendem Charakter.
- Erhöhung der ökologischen Wertigkeit innerörtlicher Grün- und Freiflächen, Steigerung der Biodiversität.
- Klimaanpassung im Ortsbereich, Mehrfachnutzung von Flächen zur Minderung des Flächenverbrauchs.

Maßnahmenansätze

Durch die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sollen vor allem die innerörtlichen ortstypischen Grünstrukturen gestärkt und ausgebaut werden. Dabei spielen Ortsbild, Ökologie und Klimaschutz eine wichtige Rolle:

- Entsiegelung wo möglich, um die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen.
- Neuordnung und Aufwertung von Hausvorbereichen/ Vorgärten/ Grünflächen im Sinne eines dörflichen Ortsbildes und Erhöhung der Biodiversität.
- Baumpflanzungen prüfen, u.a. Erhöhung des Schattenanteils im öffentlichen Raum.
- Erhalt und Pflege des Bestands, u.a. Nachpflanzung zum Erhalt besonderer ortsbildprägender Grünstrukturen (Alleen, Einzelbäume, Mauerbegrünungen etc.).
- Freiflächen finden, ggf. in Abstimmung mit privaten Eigentümern, für Krautgärten/Sonnenäcker – „selber ackern, selber ernten“.

Die nächsten Schritte

- Fortschreibung des grünordnerischen Gesamtkonzepts bzw. des Pflegeplans für gemeindliche Gehölz- und Grünstrukturen.
- Aktivierung private Grundstückseigentümer durch Gemeindeverwaltung.
- Ggf. Ausarbeitung eines grünordnerischen Leitfadens für die Pflege heimischer Gehölze und ortstypischer Hausgärten, auch als Hilfestellung für private Grundstückseigentümer.

„Dorfplatz Kirchstraße“, Ziff. 4.1

Handlungsanlass

Ziele

- Stärkung und Belebung der Dorfmitte - vorhandene und neue Nutzungen stärken.
- „Dorfplatz zum Ratschen“, Schaffung von Kommunikationsplätzen. Aufenthaltsqualität verbessern, Bereiche zum Verweilen schaffen,
- Verkehre verlangsamen.
- Bessere Vernetzung durch Erhalt und Ausbau des Fußwegenetzes

Konzeptansatz

und nächste Schritte

In Zusammenhang mit „Gemeinbedarfskonzept Dorfmitte“ Ziffn 1.8 und 6.1 zu sehen.

- Prüfung Veränderung straßenrechtliche Anordnung „verkehrsberuhigter Bereich“, d.h. Schrittgeschwindigkeit, gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeuge, Parken in gekennzeichneten Bereichen.
- Gestalterische Reaktion auf die baulichen Änderungen durch die Umsetzung des „Gemeinbedarfskonzepts Dorfmitte“, siehe Ziff. 6.1. Entsprechende Aufenthaltsqualitäten sind zu schaffen, u.a. Ausbau der Möblierung im Öffentlichen Raum.



Gemeinbedarfskonzept Dorfmitte, Ziffn. 1.8, 6.1

Handlungsanlass

Ziele

- Stärkung und Belebung Dorfmitte.
- Vorhandene und neue Nutzungen stärken.
- Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen in zentraler Lage.
- Sanierung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude.
- Angemessene „Modernisierung“ des Ortsbildes durch Einfügung zeitgemäßer Neubauten.

Konzeptansatz

In zentraler Lage in der Dorfmitte von Uffing gibt es mit dem Anwesen Kirchstraße 10 ein Gebäude, das für das dörfliche Ortsbild sehr prägend ist. Ein Teil des Anwesens steht unter Denkmalschutz. Teile des ehemaligen Bauernhauses werden heute als Café/ Bäckerei genutzt, andere Teile stehen leer.

Durch eine Sanierung und Nutzungsintensivierung soll das Gebäude dauerhaft dem Ortsbild erhalten bleiben.



Das Gebäude Kirchstraße 6 bildet in Verbindung mit dem Gebäude Hauptstraße 5 einen weiteren Baustein in den Aufwertungsmaßnahmen. Beide Gebäude sollen nach Wunsch der Gemeinde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Beim Anwesen Kirchstraße 6 handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus, ortsbildprägend,



zweigeschossig mit Giebelstellung zur Kirchstraße hin. Das mit der Traufe zur Hauptstraße stehende Anwesen Hauptstraße 5 ist nicht ortsbildprägend. Vielmehr wirkt das Erscheinungsbild der 1970er Jahre fremd im dörflichen Zusammenhang. Zudem besteht nach Augenschein Sanierungsbedarf. Durch Abriss und einer neuen Bebauung soll einer zeitgemäßen Nutzbarkeit Rechnung getragen werden.

Die Anwesen Kirchstraße 10, Kirchstraße 6 i.V. mit Hauptstraße 5 sind im Besitz der Gemeinde. Die Ausübung von Vorkaufsrechten für weitere ortsbildprägende Gebäude in der Dorfmitte muss geprüft werden. Das Thema ruhender Verkehr in der Dorfmitte muss bei den weiteren Betrachtungen mitbedacht werden.

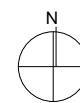
Im Hinblick auf den Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen in zentraler Dorflage werden folgende Nutzungen diskutiert:

Bürger- und Begegnungshaus u.a. mit Bücherei, Sozialbüro/ Generationenbüro, Jugendraum, Besprechungsräume und Hausmeisterwohnung; Pflege und Versorgung, u.a. Tagespflege, Arzt, Physio, Fitness, Gewerberäume, Bäckerei, Wohnen, Tiefgarage

Eine Sanierung der Bestandsgebäude sowie ein Neubau muss im Sinne des gewachsenen Ortsbildes erfolgen. Der Denkmalschutz ist zu beachten (Kirchstraße 10). Grundsätzlich bedarf es hier einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, die örtliche Bauformen in Maßstäblichkeit und Materialität aufgreift!

Die nächsten Schritte

- Ausarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts (städtebauliche Feinuntersuchung) unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange für die o.g. Gebäude sowie den öffentlichen Raum als Grundlage für die gemeindliche Entscheidungsfindung.
- Klärung und Durchführung eines städtebaulichen-architektonischen Verfahrens/ Wettbewerbs/ Mehrfachbeauftragung, Ausarbeitung von Auslobungsunterlagen auf Grundlage des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts.
- Durchführung der Sanierungs- und Baumaßnahmen auf Grundlage der im Vorfeld erzielten Ergebnisse.



Handlungsanlass / Ziele

- Stärkung und Belebung der Dorfmitte
- Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen in zentraler Lage
- bessere Vernetzung durch Erhalt und Ausbau des Fußwegenetzes
- Schaffung von Kommunikationsplätzen im Öffentlichen Raum
- Sanierung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude
- angemessene „Modernisierung“ des Ortsbilds durch Einfügung zeitgemäßer Neubauten.

Im Hinblick auf den Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen in zentraler Dorflage spielen die Anwesen Kirchstraße 10 sowie Kirchstraße 6 i.V. mit Hauptstraße 5 eine zentrale Rolle. Folgende Nutzungen diskutiert, erste Vorstellungen sind:

- Bürger- und Begegnungshaus u.a. mit Bücherei, Sozialbüro/ Generationenbüro, Jugendraum, Besprechungsräumen und Hausmeisterwohnung
- Pflege und Versorgung, u.a. Tagespflege, Arzt, Physio, Fitness, erwerberäume, Café, Wohnen, Tiefgarage

5.4 Maßnahmenübersicht

In der Maßnahmenübersicht wird das Gesamtpaket an Maßnahmen tabellarisch aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Die überschlägig geschätzten Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten sind, soweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, aufgezeigt.

Es steckt dabei einen sinnvollen, abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen in der Gemeindeentwicklung dient.

Dabei werden im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt. Ebenso beinhaltet die Übersicht Maßnahmen, die ggf. seit kurzem abgeschlossen sind oder Aufgaben, die als kommunale Pflichtaufgabe zu verstehen sind.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung ist auch eine Aktualisierung und Fortschreibung der Vorschläge denkbar.

Das integrierte Handlungskonzept orientiert sich an den Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR 2022) und gliedert sich wie folgt:

1. Vorbereitung, Prozessbegleitung, Planung, Beratung
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
3. Maßnahmen im Bereich Ökologie
4. Maßnahmen zur bedarfsgerechten Ausstattung
5. Maßnahmen im Bereich öffentliche und bürgerschaftliche Einrichtungen
6. Maßnahmen im Bereich ländliche Bausubstanz, Boden- und Gebäudemanagement, zukunftstaugliches Wohnen

Einmal im Jahr, voraussichtlich in den Monaten September/ Oktober, wird das Maßnahmenkonzept im Hinblick auf seinen Umsetzungsstand von Seiten der Gemeindeverwaltung und Gemeindepolitik überprüft. Im Rahmen dieser Fortschreibung werden bei Bedarf Anpassungen vorgenommen.



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|

1. Vorbereitung, Planung, Beratung

Prozessbegleitung

| | | | | | | |
|-----|---|---|---------|-----------------------------|------------------------|---|
| 1.1 | Begleitende Beratung und gutachterliche Unterstützung | 1 | laufend | Gemeinde ext. Büro | alle | Begleitende Beratung und gutachterliche Unterstützung bei Maßnahmen im Sinne der Ziele des Gemeindeentwicklungskonzepts. Neben den baulichen Themen, sollen die Themen Begrünung, Eingrünung, Grünvernetzung ebenso Bestandteil sein. |
| 1.2 | Begleitende Moderation | 1 | laufend | Gemeinde ext. Büro | alle | Begleitende Moderation im Rahmen des wiederkehrenden Bürger-/innenrats, siehe Ziff. 1.3 |
| 1.3 | Aktive Bürgergesellschaft | 1 | laufend | Gemeinde BürgerInnen | alle | Begleitende, je nach Thema tagende Bürger-/innenratsgremien, u.a. zur Jugend, Gemeindeentwicklung, Ortsgestaltung u.v.m. |
| 1.4 | Energie- und Umweltberatung | 1 | laufend | LRA, Energiewende Oberland | v.a. Energie und Klima | Energiewende Oberland unterstützt und berät bei dem Ziel, bis 2035 die Energieeffizienz zu steigern und die Region vollständig mit erneuerbaren Energien zu versorgen. |
| 1.5 | Sozialbegleitung | 1 | laufend | Gemeinde Wohlfahrtsverbände | v.a. Nutzung Funktion | Quartiersbüro der Generationen, Nachbarschaftshilfe, Sozialbegleitung der AWO Raisting „Miteinander Füreinander“, Solidarität und Gerechtigkeit. |
| 1.7 | Gemeinwohlökonomie (GWÖ) Uffing | 2 | L | Gemeinde BürgerInnen | alle | Zu gegebener Zeit, nach Orientierungsphase zu gründen, siehe Kapitel 5.2, ggf. im Zusammenhang mit Ziff. 1.3 zu sehen. |
| 1.8 | Leerstandsmanagement | 1 | laufend | Gemeinde LAG Zugspitzregion | | Die LAG Zugspitzregion wird zur Stärkung der Innenentwicklung einen „Innenentwicklungs-Lotsen“ für die Gemeinde zur Verfügung stellen. |

Konzepte und Planungen

| | | | | | | |
|-----|---|---|---|--------------------|---------------------------------------|---|
| 1.8 | Städtebauliche Feinuntersuchung „Gemeinbedarfskonzept Dorfmitte“ | 1 | K | Gemeinde ext. Büro | v.a. Siedlung Gestalt Funktion Sozial | Ausarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts für den Bereich Kirchstraße, Hauptstraße, insbesondere unter Berücksichtigung der Anwesen Kirchstraße 6, 10 und Hauptstraße 5. Studie ist Grundlage für ein angestrebtes konkurrierendes Verfahren bzw. Teil einer Ausschreibung. Siehe auch Ziff. 6.1 |
|-----|---|---|---|--------------------|---------------------------------------|---|

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|--|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------|---|---|
| 1.9 Gesamtstrategie Klima- neutrales Uffing 2040, Energienutzungs- und Bedarfskonzept | 1 | K/M | Gemeinde ext. Büro | v.a. Energie und Klima | Aktualisierung und Fortschreibung des Energiekonzepts 2014. Ergänzung mit dem Thema Machbarkeitsstudie Nahwärme/ Nahwärmenetz. Ökologische Nachhaltigkeit, Erstellung einer Zwischenbilanz. |
| 1.10 Aktualisierung Flächen- nutzungsplan mit integr. Landschaftsplan | 1 | M | Gemeinde ext. Büro | alle | Aktualisierung der vorbereitenden Bauleitplanung |
| 1.11 Bebauungspläne im Rahmen der Nachver- dichtung | | laufend | Gemeinde ext. Büro | alle | BP „Uffing-West“, Überarbeitung erfolgte im Jahr 2023, Weitere BP zur Überarbeitung anstehend, u.a. „Kirchberg“, „An der Schöffauer Straße“, siehe Ziff. 1.16 |
| 1.12 Hochwasserschutz- konzept | 1 | M | Gemeinde ext. Büro | alle | Ergänzung und Fortschreibung, auf Gemeindegebiet ausweiten |
| 1.13 Aktualisierung der Orts- gestaltungssatzungen | 2 | M | Gemeinde ext. Büro | v.a. Siedlung Gestalt | Neue Expertise und ggf. Anpassung, Schärfung der Ziele. Konzentration auf essenzielle aktualisierte Themen unter Einbindung eines zu gründenden Ortsgestaltungsbeirats |
| 1.14 Mobilitäts- und Park- raumkonzept mit Befra- gung, ÖPNV im Ge- meindegebiet | 1 | M | Gemeinde ext. Büro LRA | v.a. Verkehr | Mobilitätsverhalten der Uffinger BürgerInnen |
| 1.15 Wasserversorgung | 1 | laufend | Gemeinde | v.a. Siedlung | Grundversorgung sichern, Maßnahmen im Bereich Wasserversorgung (Verbundleitung mit Seehausen in Planung + Sanierung Hochbehälter, Brunnenhauserweiterung). |
| 1.16 Bauleitplanung „Schöffauer Straße“ | 1 | M | Gemeinde ext. Büro | v.a. Siedlung Nutzung Funktion | Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des neuen Wohngebiets „Schöffauer Straße“ soll das Thema „Förderung alternativer Wohnformen“ exemplarisch Berücksichtigung finden, siehe Ziff. 1.11 |

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|

2. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

Auto

| | | | | | | |
|-----|--|---|---|---|---------------------------------------|--|
| 2.1 | Ortsdurchfahrtsstraßen | 1 | M | Gemeinde Staatl. Bauamt ext. Büro | alle | Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung, z.B. optische Verschmälerung, Belagswechsel (zusätzliche Lärmbelastungen sind zu vermeiden), Baumtore, Ortseingangssituationen, ... Neben einer Minderung Emissionen sollen diese Maßnahmen v.a. dem Fuß- und Radverkehr zugutekommen. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 4.2 zu sehen. |
| 2.2 | Ausbau Sharing-Systeme | 2 | M | Gemeinde, Energiewende Oberland | v.a. Verkehr, Energie, Klima | Ein Auto vorhanden, Ausbau je nach Bedarf geplant. Ggf. Bedarfsabfrage in der Gemeinde. Anbieter Energiewende Oberland mit Partnern vor Ort. |
| 2.3 | Ausbau der E-Ladeinfrastruktur (PKW) | 2 | M | Gemeinde | v.a. Verkehr, Energie, Klima | Zwei Ladesäulen wurden am Heimatmuseum errichtet, Schnellladestation an Freiflächen PV-Anlage. Weitere sollen 2022 folgen (Uffing im Bereich Bahnhof, Schöffau). |
| 2.4 | Mitfahrbankerl | | | | v.a. Verkehr | bereits umgesetzt, Stand 2019, Bewerbung erforderlich |

Fahrrad, Fuß

| | | | | | | |
|-----|--|---|----|--|---------------------------|--|
| 2.5 | Radweg Uffing - Schöffau | 1 | ML | Gemeinde LRA | v.a. Verkehr, Klima | Alltagsradweg. Landkreis prüft aktuell in einer Machbarkeitsstudie die Routenführung. Gemeinderat ist im Rahmen der Radwege-Aktionsgruppe eingebunden. |
| 2.6 | Radweg Uffing - Murnau | 1 | K | Gemeinde Staatl. Bauamt LRA ext. Büro | v.a. Verkehr, Klima | Alltagsradweg. V.a. im Bereich „Panzerstraße“ sind die Oberflächen fahrradfreundlich auszubauen. Planungsbüro prüft Machbarkeit. Kontaktaufnahme mit der deutschen Bahn als größter Flächenbesitzer in diesem Bereich. Erste Schritte in Kooperation mit der Gemeinde Seehausen eingeleitet. |
| 2.7 | Radweg zw. Murnauer Straße – Galveigenstr./ Bahnübergang | 1 | M | Gemeinde | v.a. Verkehr, Klima | Alltagsradweg. Ausbau des Radwegnetzes, Schaffung einer neuen, direkten Radwegeverbindung. |

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung | |
|-------------|---|---------------------------------------|-------------------|---|---|--|
| 2.8 | Beschilderung | 1 | K | Zugspitzregion Gemeinde | v.a. Siedlung Funktion Verkehr | Von der Zugspitz Region im Rahmen des Freizeitradverkehrsprojekts überarbeitet, neue Radbeschilderung im Sommer 2021 umgesetzt. Wanderwegbeschilderung wird in der Zugspitz Region vereinheitlicht (Herbst 2022), innerörtliche Beschilderung soll in diesem Zuge angepasst / aktualisiert sowie alte und überflüssige Schilder entfernt werden. |
| 2.9 | Ausbau der E-Ladeinfrastruktur (Rad) | 1 | M/K | Gemeinde, Energiewende Oberland, Landkreis LEADER | v.a. Funktion Verkehr Klima | Bedarfsanalyse und Konzeption für Standorte erforderlich. Ggf. in Kombination mit Ziff. 2.10, Mietfahrrad-System zu sehen. |
| 2.10 | Installation eines Mietfahrrad-System | 1 | M/K | Gemeinde, Energiewende Oberland, Landkreis | v.a. Funktion Verkehr Klima | Ziel: Attraktivierung des Radverkehrs zur Reduzierung des innerörtlichen MIV Verkehrs, insbesondere ausgelöst durch Tagestouristen. Konzeption erforderlich, Stärkung „Mobilitätszentrale“ Bahnhof, in Kombination mit Ziff. 2.9 zu sehen. |
| 2.11 | Wege- und Informationskonzept | 1 | M/L | Gemeinde Tourismusverband „Blaues Land“ | v.a. Siedlung Gestalt Funktion | Besucher- und Touristenströme gezielt lenken, sensibilisieren und aufklären. Konzept für Themenwege, Erlebniswege, Bildungswege etc. erforderlich. Ggf. mit Erläuterungen zur Ortsgeschichte, Naturschutz, Brauchtum etc. Digitale Umsetzung, z.B. Hinweisgebung über QR-Code, zu prüfen. |
| ÖPNV | | | | | | |
| 2.12 | Verbesserung des regionalen Busverkehrs, u.a. Dorfbus Uffing - Schöffau | 1 | K | LRA | v.a. Funktion Verkehr Klima | Großer Bedarf! Gemeinde hat in Stellungnahme zum Nahverkehrsplan für den Landkreis GAP Initiative ergriffen. Es wurde gebeten, Bedarfsverkehre (OMOBI/ Ortsbus Murnau) auf Uffing + Schöffau auszuweiten, vorhandene Strukturen z.B. Taxiunternehmen und die im Schulbusverkehr tätigen Kleinbusunternehmen sollen hierbei berücksichtigt werden. |
| 2.13 | Shuttlebus Bahnhof - Staffelsee | 2 | M/L | ggf. Tourismusverband „Blaues Land“, Gemeinde | v.a. Funktion Verkehr Klima | Zur Entlastung der Dorfmitte sowie der Parksituation am Staffelsee, Einrichtung eines Shuttlebusses (ggf. autonomes Fahren) in den Sommermonaten bzw. Wochenenden zu prüfen. Siehe auch Ziff. 2.9, Stärkung „Mobilitätszentrale“ Bahnhof. |

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|

3. Ökologie

Renaturierung von Gewässer

| | | | | | | |
|------------|---|---|-----|---|---------------------------------------|---|
| 3.1 | Renaturierung Mühlbachweiher in Schöffau | 1 | K/M | Gemeinde ext. Büro ggf. „FlurNatur“ | v.a. Grün- Freiraum Funktion | Renaturierung, Verlandung vorbeugen, ökologische Nachhaltigkeit. Erlebarmachung der Geschichte in Verbindung mit Aufwertung der Randbereiche für Aufenthalt für Kinder, Jugendliche, Radtouristen etc., ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.11 zu sehen. |
|------------|---|---|-----|---|---------------------------------------|---|

Förderung der biologischen Vielfalt

| | | | | | | |
|------------|--|---------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---|
| 3.2 | Ökotipp im Hoagart | laufend | | Herausgeber | v.a. Grün- Freiraum Funktion | Kontakt mit Herausgeber erforderlich, private Initiative erforderlich. |
| 3.3 | Innerörtliche Grün- und Freiflächen | 1/2 | M | Gemeinde ggf. „Streuobst- pakt“ | Energie Klima | Konzeption erforderlich. Nutzarmachung vor dem Hintergrund der ökologischen Nachhaltigkeit und Klimaanpassung. Multicodierung der Flächen u.a. zur Erhöhung der Artenvielfalt, Schaffung von Nutzgärten, „Essbare Gemeinde“, Wasserspeicher/Zisternen, Verschattung erhöhen, Aufenthaltsqualität etc. |
| 3.4 | Entsiegelung gemeindeeigener Flächen | 2 | M | Gemeinde | v.a. Grün- Freiraum Klima | Entsiegelung gemeindlicher Flächen. Feststellung der Entsiegelungspotentiale sowie Definition von Maßnahmen zur vorrangigen Entsiegelung der Flächen. |

4. Bedarfsgerechte Ausstattung

Dorfgerichte Freiflächen und Plätze, Freizeit- und Erholungseinrichtungen

| | | | | | | |
|------------|--------------------------------|---|-----|-------------------------------|---|--|
| 4.1 | „Dorfplatz Kirchstraße“ | 1 | K-L | Gemeinde ext. Büro ELER | v.a. Siedlung Gestalt Funktion Sozial | Langfristige, funktionale Anpassung der Kirchstraße hin zu einem „Dorfplatz“. Ziele u.a. Stärkung der Aufenthaltsqualität, Belebung der Dorfmitte, Verlangsamung der Verkehre, ... Im Zusammenhang mit Ziffn 1.8 und 6.1 zu sehen. Stufenweises Vorgehen erforderlich: Stufe 1, u.a. Veränderung der straßenrechtlichen Anordnung Stufe 2, u.a. gestalterische Reaktion auf bauliche Änderungen/ Nutzungsänderungen der angrenzenden Anwesen Stufe 3, u.a. Prüfung einer in Teilen zu realisierenden Fußgängerzone. |
|------------|--------------------------------|---|-----|-------------------------------|---|--|

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|---|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|---|
| 4.2. Hauptstraße Uffing | 2 | M | Gemeinde ext. Büro ELER | v.a. Siedlung Gestalt Funktion Verkehr Klima | Überarbeitung und Anpassung Straßenraumgestaltung zw. Heimatmuseum und Rathaus. Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Klimaanpassung, Begrünung, Stärkung Fußgänger und Radfahrer, Neuordnung der Hausvorbereiche Bereich Hauptstraße 5. |
| 4.3 Platz beim „Alten Wirt“ | 2 | M | Gemeinde ELER | v.a. Siedlung Gestalt Funktion Sozial | Nutzung als Aufenthaltsbereich „Platz zum Ratschen“, Baumpflegemaßnahmen, ggf. Treppe und Mauern sanieren. |
| Anlagen zur umweltfreundlichen oder klimaschützenden Ver- und Entsorgung | | | | | |
| 4.4 Intelligente Straßenbeleuchtung | 1 | laufend | Gemeinde Land/Bund | v.a. Klima Energie Gestalt | Erneuerung der Straßenbeleuchtungen im Hinblick auf Energieeinsparung und Ökologie. Vom Umweltbeirat initiiert, erarbeitetes Konzept liegt vor, GR Beschluss vom 11/ 2021. Umrüstung laufend, Anträge auf Zuwendung gestellt. |
| 4.5 Freiflächen PV Konzept | 1 | laufend | Gemeinde | v.a. Klima Energie Gestalt | In Bearbeitung (Stand 11/ 2022) für das Gemeindegebiet, PV Anlage Schachmoos bereits umgesetzt, weitere Fläche im Bauleitplanverfahren (Stand 11/ 2022) |
| Digitale Anwendungen | | | | | |
| 4.6 Bürger-App Uffing | 1 | M | Gemeinde Land | v.a. Funktion | Zurückgreifen auf etablierte Systeme. Mit App sollen Gemeinde, Vereine und andere örtliche Institutionen sowie Bürgerinnen und Bürger informieren und einbringen. Ob Gemeinde-News, Ehrenamtliche Veranstaltungen oder einfach nur ein „gscheiter Ratsch“ - ein Klick genügt. |
| 4.7 Digitales Rathaus | 1 | laufend | Gemeinde | v.a. Funktion | neue Homepage vorhanden mit digitalen Antragsmöglichkeiten |
| 4.8 Breitbandausbau | 1 | | Gemeinde Land Bund | v.a. Funktion | Stand 09/ 2022: Zuwendung Beraterleistungen bewilligt, Breitband-Förderverfahren Bund: Fertigstellung Markterkundungsverfahren läuft, Glasfaseranbindung Grundschule und Rathaus wird realisiert, Beschlussfassung zum Betreibermodell. |

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|
|----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|-----------|

5. Öffentliche und bürgerliche Einrichtungen

| | | | | | | |
|-----|-----------------------------------|---|--------|------------------------------|----------------------------|--|
| 5.1 | Bürger- und Begegnungshaus /-raum | 1 | M | Gemeinde BfD ext. Büro | v.a. Funktion Sozial | Siehe Ziff. 6.1 Nutzungen heute schon in Teilen in Gebäude Kirchstraße 6, z.B. Bücherei |
| 5.2 | Spielplätze | 2 | M | Gemeinde | v.a. Funktion Sozial | Verbesserung Ausstattung der gemeindlichen Spielplätze |
| 5.3 | Freizeit und Sportpark Uffing | | fertig | Gemeinde ELER | v.a. Funktion Sozial | Baubeginn erfolgt im Juli 2022, Fertigstellung Herbst 2022. |
| 5.4 | Haus der Kinder | 1 | K | Gemeinde ROB | v.a. Funktion Sozial | Baubeginn ab April / Mai 2023 |

6. Ländliche Bausubstanz, Boden und Gebäudemanagement

| | | | | | | |
|-----|---|---|---|--|---|---|
| 6.1 | Kirchstraße 10, Kirchstraße 6 i.V. mit Hauptstraße 5 | 1 | M | Gemeinde Dorferneuerung BfD ext. Büro | v.a. Funktion Siedlung Gestalt Sozial | „Gemeinbedarfskonzept Dorfmitte“: Denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung eines ortsbildprägenden Anwesens (Kirchstraße 10), Abriss und Neubau (Kirchstraße 6, Hauptstraße 5). Ausbau Nutzungen/ Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie z.B. Bürger- und Begegnungshaus, u.a. mit Bücherei, Sozialbüro/ Generationenbüro, Jugendraum, Besprechungsräume und Hausmeisterwohnung. Ausbau der Pflege- und Versorgungsinfrastruktur, wie z.B. Tagespflege, Arzt, Physio, Fitness, Gewerberäume, Cafeteria Hohe Ansprüche an städtebauliche und architektonische Qualität erforderlich, Durchführung eines Architektenwettbewerbs empfohlen. Siehe auch Ziffn. 1.8 und 4.1 |
| 6.2 | Achstraße 23 | 2 | M | Gemeinde Vereine | v.a. Funktion Siedlung Sozial | Sportheimgebäude am ehemaligen Sportplatz. Nutzungskonzept erforderlich, ggf. Nutzung als Jugendraum in Kooperation mit dem SV Uffing. |

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig



| | Maßnahme | Priorität ¹⁾ | Umsetzungs- horizont ²⁾ | Umsetzungspartner | verfolgt Zielsetzung im Bereich ... | Anmerkung |
|-----|---|-------------------------|---------------------------------------|-------------------|--|---|
| 6.3 | Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude | 1 | K-L | Gemeinde | v.a. Energie Klima | Siehe auch Ziff. 1.9., Gemeinde mit Vorbildfunktion. Energetische Sanierungsbedarfe erfassen, Handlungskonzept erstellen. Energiewende Oberland prüft Sanierungsbedarfs und -möglichkeiten (Stand 11/ 2022) |
| 6.4 | Servicezentrum im Rathaus | 1 | | Gemeinde | v.a. Funktion | Rathausumbau mit Servicezentrum, Gästeinformation und öffentlichen Toiletten für die Bürgerinnen und Bürger – Umbauarbeiten abgeschlossen Frühjahr 2023 |

¹⁾ 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag

²⁾ K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig

Maßnahmen zur Aufwertung des Öffentlichen Raums und Verkehrsberuhigung

- Öffentlicher Raum, verkehrsberuhigt
- Ortsdurchfahrten (Staatsstraße, Kreisstraße) mit Geschwindigkeitsreduzierung
- 30 Tempo 30
- T Straßenraumverengung, "Eingangssituation"
- Verkehrsberuhigter Bereich

Maßnahmen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs

- Erhalt und Ausbau wichtiger Radwegeverbindungen
- Erhalt und Ausbau wichtiger Fußwegeverbindungen
- E Ausbau E-Bike-Ladestationen

Maßnahmen zur Nutzung innerörtlicher Flächen- und Gebäudepotentiale (Stand 04/22)

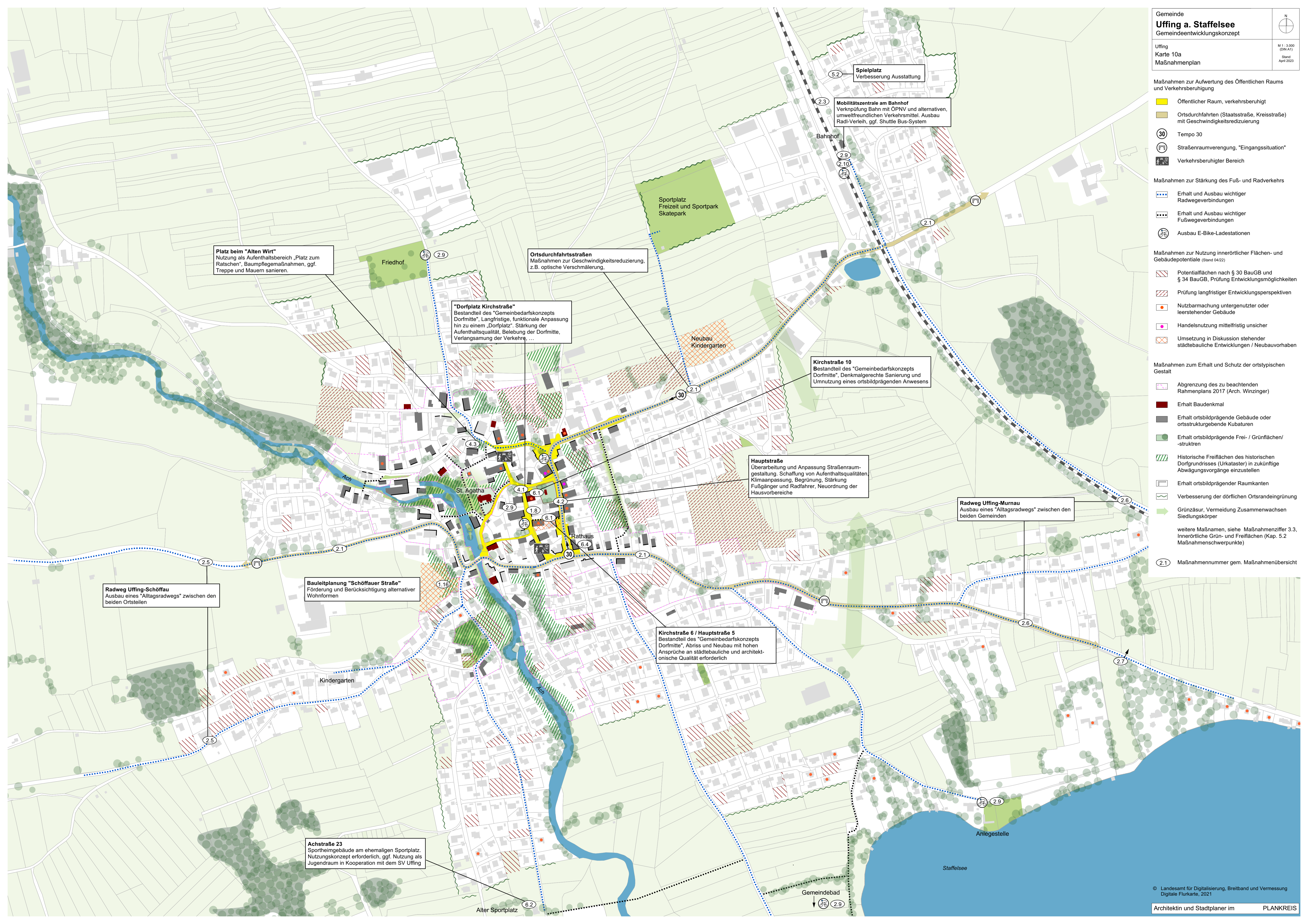
- Potentialflächen nach § 30 BauGB und § 34 BauGB, Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten
- Prüfung langfristiger Entwicklungsperspektiven
- Nutzbarmachung untergenutzter oder leerstehender Gebäude
- Handelsnutzung mittelfristig unsicher
- Umsetzung in Diskussion stehender städtebauliche Entwicklungen / Neubauhvorhaben

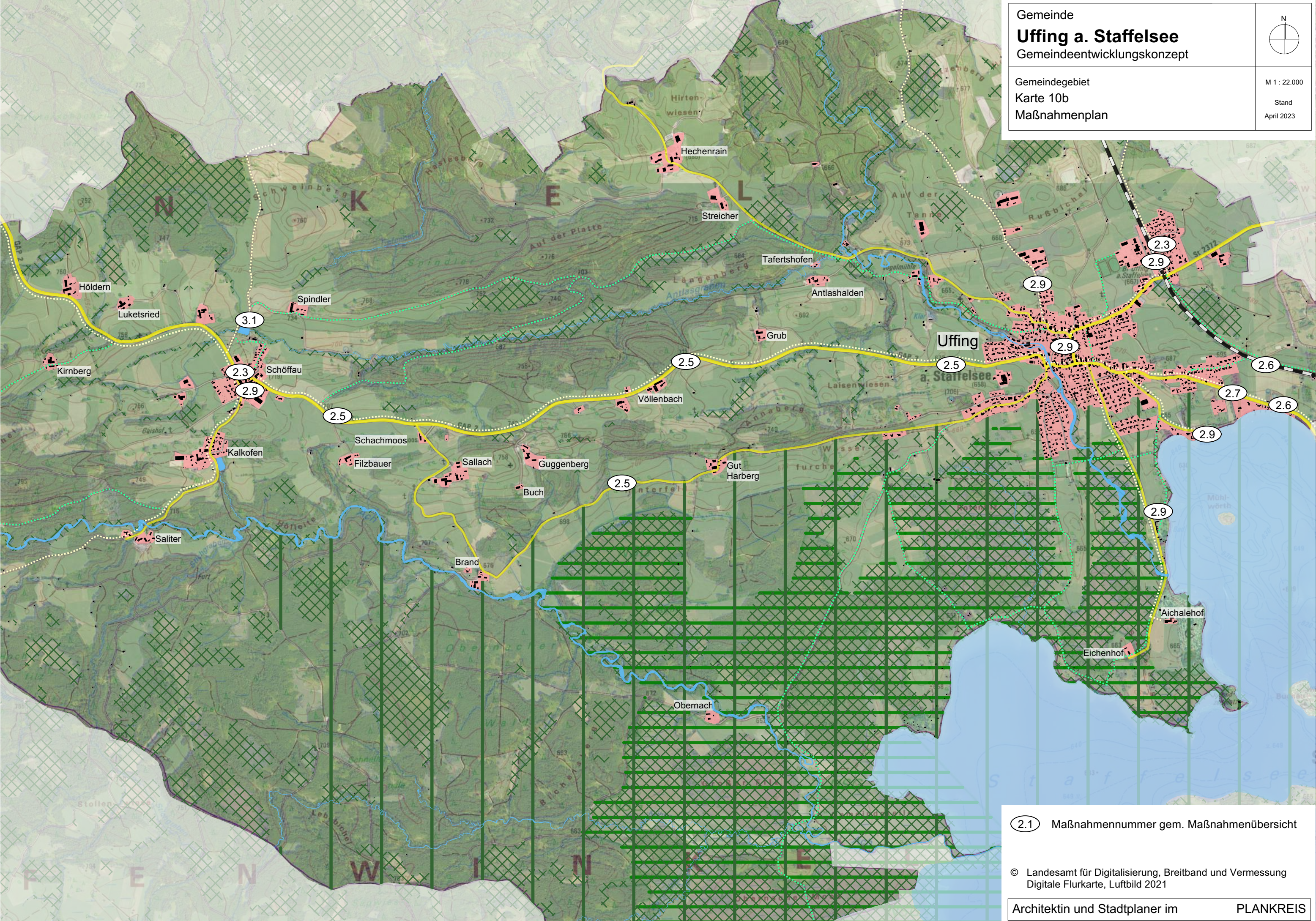
Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der ortstypischen Gestalt

- Abgrenzung des zu beachtenden Rahmenplans 2017 (Arch. Winzinger)
- Erhalt Baudenkmal
- Erhalt ortstypische Gebäude oder ortstrukturgebende Kubaturen
- Erhalt ortstypische Frei- / Grünflächen/-strukturen
- Historische Freiflächen des historischen Dorfgrundrisses (Urkataster) in zukünftige Abwägungsvorgänge einzustellen
- Erhalt ortstypischer Raumkanten
- Verbesserung der dörflichen Ortsrandeinsparung
- Grünzäsur, Vermeidung Zusammenwachsens Siedlungskörper

weitere Maßnahmen, siehe Maßnahmenziffer 3.3, Innerörtliche Grün- und Freiflächen (Kap. 5.2 Maßnahmenerschwerpunkte)

2.1 Maßnahmennummer gem. Maßnahmenübersicht





(2.1) Maßnahmennummer gem. Maßnahmenübersicht

