



Gemeinde Uffing a. Staffelsee

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“

Fassung: 03.07.2025 (redaktionell ergänzt 16.10.2025)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Gemeinde: Uffing a. Staffelsee

Landkreis: Garmisch-Partenkirchen

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ vom 06.09.2001 mit einer geringfügigen Modifizierung und Erweiterung der westlichen Gebietsabgrenzung.

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

Bearbeiter Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS

Flächennutzungsplan: Dorner und Gronle Part mbB

Linprunstraße 54, 80335 München

www.plankreis.de

Bearbeiter Mühlbacher und Hilse

Umweltbericht: Landschaftsarchitekten PartGmbB

Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein

ej@muehlbacher-hilse.de

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche wurde bereits vor über 20 Jahren durch die 2. Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ für eine Weiterentwicklung des Hauptortes Uffing planungsrechtlich gesichert. Da diese Planung bislang nicht umgesetzt wurde, besteht nun die Chance zum einen den Erfordernissen der Raumordnung durch verdichtete Wohnformen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden besser gerecht zu werden und zum anderen einen Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum im Gemeindegebiet zu leisten.

Während in den bereits bebauten Flächen innerhalb des Planbereichs nur wenig bauliche Veränderungen vorgenommen sind, wird die flächenintensive Planung des Urplanes von 4 Doppelhäusern in eine verdichtete Siedlungsstruktur überführt, die bis zu 40 Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen ermöglicht. Unterstützt wird diese verdichtete Planung durch die Änderung der Baugebietskategorie von „Dorfgebiet“ in „Dörfliches Wohnen“, die ein Nebeneinander von Wohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen individueller und bedarfsgerechter regeln kann.

Der Gemeinderat hat daher in der Sitzung vom 10.12.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ beschlossen. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	10.12.2022
Bekanntmachung	17.12.2020 – 04.01.2021
Planfassung Vorentwurf	22.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	09.12.2024 – 17.01.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)	03.12.2024 – 17.01.2025
Planfassung Entwurf	03.07.2025
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	25.07.2025 – 08.09.2025
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)	23.07.2025 – 08.09.2025
Redaktionelle Ergänzung	16.10.2025
Satzungsbeschluss	20.11.2025
Ausfertigung	23.12.2025
Bekanntmachung	In Kraft getreten am: 29.12.2025

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Ökologischer Ausgleich / Umweltbericht / Grünordnung

Mit dem Bebauungsplan wurde durch das Büro Mühlbacher und Hilse, Landschaftsarchitekten PartGmbH aus Traunstein ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht zeigt die Auswirkungen einer Bebauung auf die Schutzgüter auf. Die bei der Planung umgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen werden dabei berücksichtigt. Mit entsprechenden Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt, Eingriffe minimiert und gestalterische Aspekte optimiert. Der benötigte Kompensationsumfang wird auf einem privaten Ökokonto in der Gemeinde Uffing am Staffelsee, Gemarkung Schöffau, nachgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (2001) hat die Entwicklungsabsicht bereits vorbereitet. Diese Planung wurde jedoch bislang nicht umgesetzt. Für die vorgesehene auf heutige Bedürfnisse angepasste Entwicklung werden mit dieser Änderung ca. 0,4 ha Bauflächen (gegenüber Darstellung FNP) neu ausgewiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 weiterhin seine Rechtsgültigkeit behalten. Die darin dargestellten Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den von der Bevölkerung gewünschten Bebauungsformen und auch nicht den Vorgaben der Landesregierung nach Flächensparen. Eine Umsetzung dieser Bauleitplanung würde sich daher langfristig negativ auf die Umwelt auswirken. Um dem dringenden Wohnbedarf gerecht werden zu können, wäre eine Ausweisung eines weiteren Wohngebiets an anderer Stelle nötig.

Das neue Baugebiet entsteht am Ortsrand. Dies bedeutet für das Landschaftsbild durchaus eine Veränderung. Mittels Gehölzpflanzungen werden die neuen Bebauungsformen begrünt und in die umgebende Landschaft eingebunden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung.

Niederschlagswasserbeseitigung / Hochwasserschutz

Im Vorfeld durchgeführte Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass aufgrund des anstehenden Felsgesteins eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist. Es wurde daher durch das Büro OSS ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt und erforderliche Maßnahmen in die Planung integriert.

Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser wird abgeleitet und vorgereinigt der Ach als Vorflut zugeführt. Für die genaue Auslegung und Dimensionierung wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Um sicherzustellen, dass sich beim Bestand durch das neue Baugebiet als auch im Baugebiet selbst keine negativen Auswirkungen durch Starkregen ergeben, wurde im Zuge der Bauleitplanung eine Fließwegeanalyse durchgeführt, die den IST-Zustand mit dem PLAN-Zustand gegenüberstellt. Daraus abgeleitete Empfehlungen für das geplante Baugebiet wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der bestehende Fließweg am südlichen Gebietsrand ist dauerhaft zu sichern. Da dieser weitgehend außerhalb des Plangebietes liegt wurden hierzu die betroffenen Grundstückseigentümer in den Planungsprozess eingebunden.

Immissionsschutz

Das Planteilgebiet zur künftigen Wohnentwicklung steht im Einflussbereich einer Biogasanlage und eines Fahrsilos auf der westlich gelegenen Hofstelle sowie einer Lagerhalle auf dem nördlich angrenzenden Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Zur Überprüfung möglicher Immissionen aus einwirkendem Gewerbelärm und Verkehrslärm wurde parallel zur Planung eine schalltechnische Untersuchung durch das Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising ausgearbeitet. Die daraus entwickelten Festsetzungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan mit aufgenommen.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden 2 Beteiligungsruunden durchgeführt. Diese Beteiligungsruunden fanden parallel zur Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans statt.

Im Folgenden seien die wesentlichen Einwendungen und ggf. Planänderungen, die im Laufe des Verfahrens erfolgt sind, genannt.

Einwendungen von Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Da sich das Plangebiet in Nähe der Pfarrkirche befindet ist von Emissionen durch Glockengeläut auszugehen, welches von den Bewohnern im Plangebiet zu dulden ist (*Kath. Pfründestiftungsverband*)
- Die Planung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihrem Betrieb und in ihrer Entwicklung beeinträchtigen (*AELF*)
- Im Planbereich ist ausreichend Platz für eine Trafostation einzuplanen (*Bayernwerk Netz GmbH*)
- Hinweise zu Bauverbot und Werbung an Ortsdurchfahrten, zu beachtende Einzelheiten zur neuen Straßenanbindung einschließlich Sichtfeldern (*Staatliches Bauamt*)
- Hinweis auf die Bodendenkmäler im Umfeld und darauf, dass aufgrund der Lage des Plangebietes bislang nicht bekannte Bodendenkmäler aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit im Plangebiet zu vermuten sind (*BLfD*)
- Forderung nach einem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept, Hinweis auf WHG zur Ach, Festsetzungsvorschläge zum Schutz vor Überflutungen, zum Grundwasser, zu Altlasten und Bodenschutz (Bodenfunktionsbewertung) sowie zur Abwasserbeseitigung (*WWA*)
- diverse Vorschläge zur Änderung von Festsetzungen (Maß der Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen, Nebenanlagen Geländeänderungen etc.) (*LRA, Baurecht*)
- Hinweis auf Fehler in der Ausgleichsflächenberechnung (*LRA, Naturschutz*)
- Hinweise zu Pflanzlisten / Streichung Bergulme sowie Schutz großer Glasflächen vor Vogelschutz (*LRA*)
- Hinweis auf Erfordernis eines zweiten Rettungsweges bei Brüstungshöhen über 8m (*Kreisbranddirektion*)

Einwendungen aus der Öffentlichkeit

- Erhöhung des Abstandes des künftigen Baurechts an der Hangkante und geringere Gebäudelänge
- Wunsch nach mehr Baurecht auf den größeren Baugrundstücken
- Schutz der angrenzenden Grundstücke vor Starkregen und Sicherung, dass durch die Planung keine Verschlechterungen entstehen
- Hinweis auf nicht korrekte Eintragung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen

Diese und alle weiteren eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden abgewogen und im Laufe des Verfahrens eingearbeitet. Die zu ergänzenden zusätzlichen Konzepte wurden erstellt und der Planung beigelegt.

Die mit der zweiten Planauslegung vorgebrachten Einwendungen und Hinweise haben zu keiner Planänderung geführt, die eine erneute formelle Beteiligung erfordern. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Anpassung und Ergänzung.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Schöffauer Straße“ wurde am 29.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.