

GEMEINDE UFFING am Staffelsee
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan
„An der Schöffauer Straße ”
1. Änderung und Erweiterung

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



Plandatum: 16.10.2025

Begründung

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

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

Entwurf 16.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – Städtebauliche Begründung

1. Luftbild	3
2. Übersichtsplan	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung	4
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
5. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung	7
6. Festsetzungen	9
7. Ver- und Entsorgung	13
8. Immissionsschutz	14
9. Grünordnung und Artenschutz	15
10. Eingriffsregelung	16
11. Klimaschutz	16
12. Flächenaufteilung	17
Anlagenverzeichnis	18

TEIL II - Umweltbericht

Entwurf 16.10.2025

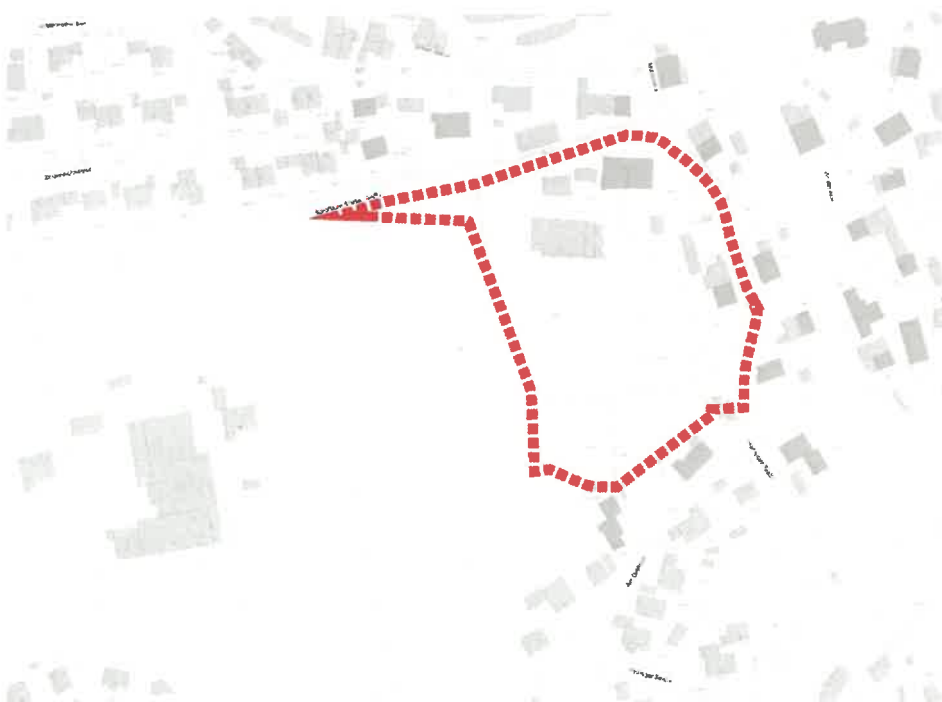
TEIL I – Städtebauliche Begründung

1. Luftbild



ohne Maßstab

2. Übersichtsplan



ohne Maßstab

Entwurf 16.10.2025

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil der Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Die Parzelle im Südosten ist als Grünfläche dargestellt. Nach Westen geht das Plangebiet über den als Dorfgebiet dargestellten Bereich hinaus.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

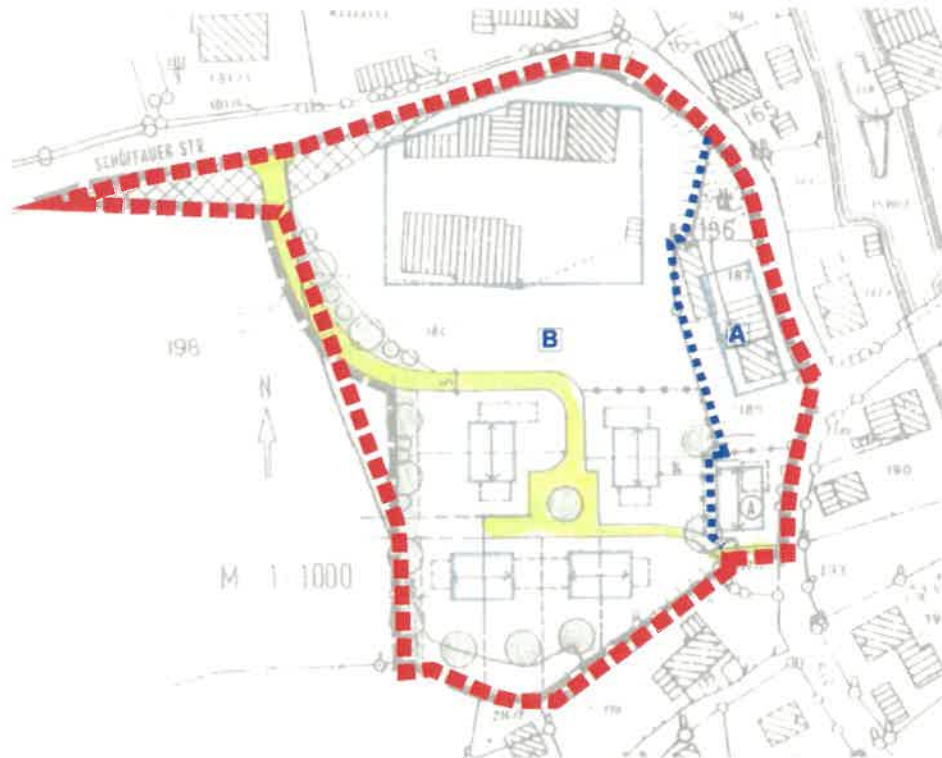
Die Änderung des Flächennutzungsplans (14. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren. In diesem Zuge erfolgt die Darstellung des Änderungsbereichs als Dörfliches Wohngebiet (MDW).

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2001, der bislang nicht umgesetzt wurde.

Die lockere und sehr flächenintensive Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2001 entspricht nicht mehr den aktuellen Zielvorstellungen der Gemeindeentwicklung. Der Gemeinderat der Gemeinde Uffing am Staffelsee hat daher in seiner Sitzung am 10.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „An der Schöffauer Straße“ zu ändern und den aktuellen Anforderungen anzupassen.

Entwurf 16.10.2025



Rechtskräftiger Bebauungsplan (2001), ohne Maßstab

Mit dem städtebaulichen Entwurf wurde zunächst das Büro Landbrecht aus München beauftragt. Die Grundkonzeption wurde übernommen und durch das Büro Plankreis aus München weitergeführt und städtebauliche auf die aktuellen Ziele abgestimmt. In diesem Rahmen fanden mehrere Workshops mit Bürgern aus Uffing statt, um so die Planung intensiv auf die Bedürfnisse hinsichtlich Wohnformen und Umsetzung abzustimmen.

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan im Planteilgebiet B ersetzt.

Im Planteilbereich A sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Die Änderung beschränkt sich daher hier auf die Art der Nutzung, sonst gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 06.09.2001.

Aufgrund der geänderten Straßenführung wird der Geltungsbereich an der westlichen Abgrenzung etwas modifiziert.

Das Verfahren erfolgt im Regelverfahren gem. §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB.

Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

Die Ausweisung des neuen dörflichen Wohngebietes in Verbindung mit der Neuordnung der bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen orientiert sich eng an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung:

Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z).

Entwurf 16.10.2025

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.

Der aktive landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 187 und die südlich davon liegende bislang unbebaute Hangfläche liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans, werden aber aufgrund fehlender Planungserfordernis nicht mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 1,76 ha am westlichen Ortsrand von Uffing. Aufgrund verschiedener Planungsabsichten wird der Geltungsbereich in zwei Planteilgebiete aufgeteilt. In Planteilgebiet A am östlichen Rand sind aktuell keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Aus diesem Grund wird hier nur die Art der Nutzungen geändert. Konkrete Planungsabsichten liegen in Planteilgebiet B vor, welches sich wiederum in zwei unterschiedlich geprägte Bereiche gliedert.

- Der nördliche Bereich des Plangebietes B (Teilbereich I) ist bebaut. Dort befinden sich dörflich geprägte Strukturen, die Wohnnutzungen einschließen.
- Der zentrale unbebaute Bereich (Teilbereich II) ist Teil einer großen landwirtschaftlich genutzten Wiese. Die Fläche ist topografisch leicht bewegt mit einer Kuppenausbildung am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Hauptfläche fällt dabei um ca. 4 m ab.

Die Fläche wird von Norden, von der Schöffauer Straße aus erschlossen. In allen Bereichen besteht bereits Baurecht.

Der Geltungsbereich wird von Norden, Osten und Süden von dörflich geprägten Strukturen mit hohem Wohnanteil umschlossen. Der Dorfkern mit der Kirche St. Agatha ist nur wenige Geh-Minuten entfernt. Mit Glockengeläut ist zu rechnen. Nach Westen schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem aktiven Hof in ca. 150 m Entfernung an. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße Schöffauer Straße (GAP2).

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmäler, Schutzgebiete, schützenswerte Strukturen oder Oberflächengewässer.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich östlich der Ach der historische Ortskern von Uffing und westlich des Plangebietes das Bodendenkmal D-1-8232-0005 (Grabhügelfeld, Verebnete Grabhügel sowie Trichtergruben vorgeschichtlicher Zeitstellung). Im Plangebiet selbst sind zwar keine Bodendenkmäler bekannt, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch auf dem Höhenrücken, der

Entwurf 16.10.2025

mit dem Bebauungsplan überplant wird, Siedlungsreste aus dem Frühmittelalter vorhanden sind.

Die Fläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für geschützte Arten (sh. auch **Teil II, Umweltbericht**).

Um Auskünfte über die Bodenbeschaffenheit, mögliche Schadstoffe sowie die Sickerfähigkeit zu erhalten, wurden im März 2022 Bodenuntersuchungen (**Anlage 1**) durchgeführt.

Innerhalb des BP-Umgriffs wurden dabei keine Fremdanteile oder organoleptischen Auffälligkeiten am Bohrgut festgestellt.

Im Hinblick auf die Erstellung der zukünftigen Erschließungsstraßen liegt ein ausreichend tragfähiger, aber z.T. wasserempfindlicher Untergrund vor.

Im westlichen Randbereich steht in einer Tiefe von ca. 2 m Fels an, der in östlicher Richtung abfällt. Um diesbezüglich die Möglichkeiten für die Errichtung einer Tiefgarage genauer abzuklären, wurden im Sommer 2024 ergänzende Bohrungen (**Anlage 2**) durchgeführt. Demnach entspricht der am Standort anstehende Fels vorstl. der Felsklasse FK 6 / 7 nach DIN 18300. Zur genaueren Charakterisierung des im Untergrund anstehenden Felses und dessen ingenieurgeologischer Eigenschaften sind Felsbohrungen bis in eine Tiefe von mindestens 2 m unter Felsoberkante erforderlich. Falls eine Tiefgarage bis in den Fels hinein zur Ausführung kommen soll, werden diese zusätzlichen Felsbohrungen aus gutachterlicher Sicht in jedem Fall empfohlen.

5. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung

Städtebaulicher Entwurf

Folgendes städtebauliche Konzept wurde am 20.06.2024 vom Gemeinderat gebilligt und zur weiteren Ausarbeitung beschlossen:



Städtebaulicher Entwurf, Bebauungskonzept, ohne Maßstab

Entwurf 16.10.2025

Die HAUPTerschließung des neuen Baugebietes (Planteilgebiet B, Teilbereich II) erfolgt durch eine Ringstraße ausgehend von der Schöffauer Straße nach Süden. Nach Süden und Osten wird das neue Gebiet zudem fußläufig an die gewachsenen Ortstruktur angebunden.

Die Planung sieht einen Mix aus verschiedenen Wohnformen vor:

- Kernstück bildet eine Gruppe aus drei Geschößwohnungsbauten mit Tiefgarage, die zur Umsetzung durch eine Baugemeinschaft geeignet sind. Eine eingeschossiger Verbindungsbaukörper soll eine Hofsituation schaffen und durch die Nutzung als Gemeinschaftsraum die Wohngemeinschaft stärken. Sofern nicht der Bedarf für so viele Wohnungen besteht, kann der südlichste Baukörper auch als Doppelhaus errichtet werden.
- Eine Reihe von Kettenhäusern soll als „wachsendes Haus“ die Möglichkeit bieten die Hauptbaukörper auch erst später zu erweitern und im Erdgeschoss miteinander zu verbinden, um z.B. die Unterbringung für eine Pflegekraft oder auch Räume für berufliche Entwicklungen zu ergänzen.
- Klassische Einzel- und Reihenhäuser sowie ein weiterer Geschosswohnungsbau runden das Angebot in seiner Vielseitigkeit ab.

In Teilbereich II werden ca. 40 Wohneinheiten geschaffen, die bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,25 EW / Wohnung zu einem Einwohnerzuwachs von 90 Einwohnern führen.

Für die Bestandsbebauung in Planteilgebiet B, Teilbereich I werden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten als Ergänzung zum Bestand geschaffen, die in ihren Grundzügen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans entsprechen.

In Planteilgebiet A sind aktuell keine baulichen Veränderungen geplant.



Städtebaulicher Entwurf, Schwarzplan, ohne Maßstab

Entwurf 16.10.2025

Da der Planbereich aufgrund seiner Lage auf einem Hochpunkt gut einsehbar ist, wurde ergänzend zum städtebaulichen Konzept eine Visualisierung des geplanten Baugebietes erstellt, um so die räumlichen Veränderungen im Ortsgefüge besser beurteilen zu können.



Blick von der Kirche, Visualisierung Anna Gassner

Mit dem Konzept werden die städtebaulichen Strukturen aus dem Bestand fortgesetzt und der Siedlungsbereich in kompakter Form geschlossen. Die westliche Riegelbebauung unterstützt die Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum.

Durch die verdichteten Wohnformen wird der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt.

Auswirkungen der Planung, naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im beiliegenden Umweltbericht (**Teil II**) ausführlich beschrieben.

Der naturschutzfachliche Kompensationsumfang wird durch eine Abbuchung von einem privaten Ökokonto in der Gemeinde Uffing am Staffelsee, Gemarkung Schöffau nachgewiesen. Beschreibung erfolgt im Umweltbericht.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Errichtung der vorgesehenen Tiefgarage im Bereich des Geschosswohnungsbaus nicht mit voller Absenkung in den Untergrund erfolgen kann. Um trotz des anstehenden Felsgesteins die erforderlichen Stellplätze für die Geschosswohnungen in GW1 auf dem Grundstück nachweisen zu können, werden die Gebäude etwas über das natürliche Gelände angehoben. Trotzdem können dafür ggf. auch Eingriffe in das Felsgestein zusätzlich erforderlich werden.

6. Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans wird in zwei Planteilgebiete aufgeteilt. Für das östliche **Planteilgebiet A** werden ausschließlich

Entwurf 16.10.2025

Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen, ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2001 weiter. Für **Planteilgebiet B** erfolgen vollumfängliche Festsetzungen, die die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig ersetzen.

Diese unterschiedliche Festsetzungstiefe wurde gewählt, um

- einerseits das gesamte Gebiet als räumliche Einheit zu betrachten und
- andererseits in dem aktuell für eine konkrete Planung zur Verfügung stehenden Bereich die Regelungstiefe so zu vertiefen, dass das vom Gemeinderat beschlossene städtebauliche Konzept optimal umgesetzt werden kann.

Für die Darstellung des Lageplans der erforderlichen Ausgleichsflächen wird ein **Planteilgebiet C** ergänzt.

Art der Nutzung

Mit der Novelle der BauNVO 2017 wurden zur Feingliederung der besonderen Nutzungsart ergänzende Kategorien, wie MDW (dörfliches Wohngebiet) ergänzt. In Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Nutzungsart von Dorfgebiet in Dörfliches Wohngebiet geändert, da diese Nutzungsart der geplanten Entwicklung am besten entspricht. Das neue Baugebiet soll zwar überwiegend der Wohnnutzung dienen, gemeinsam mit den bestehenden Nutzungen im Randbereich (bestehender Hof auf Fl.Nr. 187) aber eine räumliche und funktionale Einheit bilden.

Die festgesetzte allgemeine Art der Nutzung (gemischte Baufläche) ändert sich damit nicht.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen räumlichen Situationen erfolgen in Abweichung zur BauNVO auf die verschiedenen Bereiche abgestimmte kleinere Modifizierungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen.

Um keine orts kernstärkenden Nutzungen in den Dorfrandbereich abziehen, werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturell, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Davon nicht berührt sind Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO.

Aufgrund ihres potentiellen Störcharakters wird die Zulässigkeit von Gartenbau betrieben oder Tankstellen ausgeschlossen.

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur entlang des bestehenden Straßennetzes zulässig, um hieraus entstehende höhere Verkehrsaufkommen in den zurückliegenden Bereichen zu vermeiden.

Mit der abweichenden Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zum einen ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen und zum anderen kleinere Nutzungseinheiten, die ein dörfliches und lebendiges Miteinander fördern, integrieren zu können.

Maß der Nutzung

In **Teilbereich I** soll in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan ein großzügiger Bauraum eine hohe Flexibilität zur Weiterentwicklung der dörflich geprägten Anwesen bieten.

Entwurf 16.10.2025

Zur Festlegung des maximalen Nutzungsmaßes wird für jedes Flurgrundstück eine maximal zulässige GR (Orientierungswert GRZ 0,4) festgesetzt, die für Nutzungen lt. § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

In **Teilbereich II** wird das dreidimensionale Baurecht für die Hauptbaukörper über die festgesetzten Bauräume, die max. zulässige Grundfläche (GR) je Bauraum, die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die erlaubte Dachform und -neigung bestimmt.

Die eng festgesetzten Bauräume übernehmen das beschlossene städtebauliche Konzept. Unterstützt wird dieses durch die Festsetzung von Haustypen und typenbezogenen Möglichkeiten für An- und Zwischenbauten sowie Balkone. Die Überschreitungsmöglichkeiten lt. § 19 Abs.4 BauNVO wird ebenso typenbezogen gestaffelt. Mit den typenbezogenen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt einen spannenden, abwechslungsreichen Mix an Gebäuden zu schaffen, was in der Summe jedoch zu einem in sich stimmigen Baugebiet führen soll.

Die festgesetzte GRZ liegt unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für dörfliche Wohngebiete bzw. der maximal zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Alle Hauptgebäude in Teilbereich II sollen zweigeschossig errichtet werden und mit der natürlichen Topografie mitgehen. Um im Bereich der Kettenhäuser auch bei Errichtung der Zwischenbauten eine Riegelwirkung zu vermeiden, sind die Zwischenbauten niedriger auszuführen.

Grundlage der festgesetzten Bezugspunkte für die Höhenlage der Gebäude ist die Straßenplanung des Büros Ott Sobotta Schmidbauer vom 17.05.2023.

Um die Einwohnerentwicklung und den damit verbundenen Bedarf an Stellplätzen zu deckeln, wird in Teilbereich II die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

Um trotz der zulässigen typenbezogenen Anbauten etc. insgesamt eine ruhige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, werden im Sinne der Ortsgestaltung an ausgewählten Punkten gezielt einzelne Gebäudefluchten und Raumkanten als Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien in einzelnen Bereichen soll damit ein Gerüst für die städtebauliche Ordnung bilden und zur besseren Umsetzung des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes dienen.

Erschließung, Stellplätze

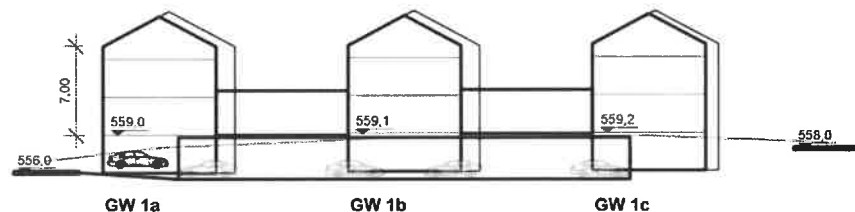
Die Anbindung des neuen Baugebietes an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über die Schöffauer Straße. Über einen Erschließungsring werden alle Neubauten erschlossen. Grundlage hierfür ist die Verkehrsplanung des Büros Ott Sobotta Schmidbauer (OSS) vom 20.05.2025.

Gemäß den Festsetzungen sind in Teilbereich II insgesamt ca. 40 Wohneinheiten realisierbar, mehr als die Hälfte davon erfolgt als Geschosswohnungsbau. Die hierfür nachzuweisenden Stellplatzzahlen richten sich nach der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung und letztlich nach der tatsächlich realisierten Wohnungsanzahl und deren Größe.

Entwurf 16.10.2025

Für die verschiedenen Haustypen werden auch verschiedene Formen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt:

- Bei freistehenden Einzelhäusern sind Einzelgaragen zu errichten.
- Bei Reihen- und Kettenhäusern sind die Grundrisse so zu gestalten, dass jeweils eine Garage in den Hauptbaukörper integriert wird. Ein zweiter Stellplatz kann im Vorgartenbereich untergebracht werden.
- Für den Geschosswohnungsbau GW1, bestehend aus drei Einzelgebäuden ist eine Tiefgarage zu errichten, die die Topografie ausnutzt und sich in das Gelände hineinschiebt. Zusätzlich werden einige Stellplätze ebenerdig von der Erschließungsstraße in den Hauptbaukörper eingestellt.



- Bei Geschosswohnungsbau GW2 sind die erforderlichen Stellplätze in einer Carportanlage unterzubringen.

Zusätzlich sind mindestens 6 Besucherstellplätze an der Zufahrtsstraße von der Schöffauer Straße zum Erschließungsring anzulegen. Sie sind gemeinsam mit der geplanten Transformatorenstation gestalterisch in die öffentliche Grünfläche zu integrieren. Aus Gründen der Flexibilität hinsichtlich der genauen Anordnung und da die Anforderungen für die Transformatorenstation noch nicht konkret vorliegen wird auf eine exakte Festsetzung zur Lage verzichtet.

Innerhalb des Planungsgebietes liegt die Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße GAP2, aufgrund dessen ein Anbauverbot (Bauverbot 15 m vom Fahrbahnrand) in Teilbereich I besteht. Eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze weiter nach Westen wurde seitens der Regierung in Aussicht gestellt. Der Vorgang hierzu läuft, so dass zeitnah mit einer Aufhebung dieser Einschränkung zu rechnen ist. In die Planzeichnung wurde die derzeitige Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze mit dem 15 m breiten Bereich mit einer Baubeschränkung nachrichtlich aufgenommen.

Bauliche Gestaltung

Grundsätzlich gelten die Ortsgestaltungssatzungen der Gemeinde Uffing am Staffelsee. Die Satzung vom 15.03.2006 gilt für den gesamten Gemeindebereich und damit auch für den bislang unbebauten Teilbereich II. Für den Teilbereich I gilt die Satzung vom 28.03.2018, die im Rahmen des städtebaulichen Rahmenplanes eine differenzierte Erneuerung der Satzung für die Bereiche im Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans enthält.

In den Festsetzungen werden Regelungen zur baulichen Gestaltung für den Teilbereich II aufgenommen, die sich an den Festsetzungen der neueren Ortsgestaltungssatzung orientieren. In Abweichung hierzu sind bei Nebengebäuden auch begrünte Flachdächer zulässig.

Entwurf 16.10.2025

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung sämtlicher Gebäude mit Strom und Wasser sowie der Anschluss an den Abwasserkanal ist sichergestellt.

Im Vorfeld durchgeführte Bodenuntersuchungen (**Anlagen 1 und 2**) haben ergeben, dass aufgrund des anstehenden Felsgesteins eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist. Es wurde daher durch das Büro OSS ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (**Anlage 6**) erstellt, welches zu folgenden Ergebnissen kommt:

Eine Versickerung ist aufgrund des anstehenden schluffigen undurchlässigen Bodens nicht umzusetzen. Eine Ableitung des Niederschlagswasser ist deswegen notwendig. Um das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können muss der bestehende Kanal in der Schöffauer Straße stellenweise erneuert und vergrößert werden.

Das neue Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Anfallendes Schmutzwasser aus der Wohnbebauung wird im Freispiegelkanal an das gemeindliche Mischwasserkanalsystem angeschlossen. Im neuen Baugebiet ist keine öffentliche Pumpstation vorgesehen. Das bestehende Kanalsystem sowie die Kläranlage können das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird abgeleitet und der Ach als Vorflut zugeführt. Um im bestehenden Kanalnetz auch zukünftig noch Reserven zu haben, werden sämtliche angeschlossene und versiegelte Flächen im Neubaugebiet gedrosselt. Hierzu sind zum einen auf den privaten Grundstücken sowie für die öffentliche Straße Rückhaltungen notwendig. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht ohne Vorreinigung in die Vorflut eingeleitet werden. Hier wird gemäß DWA-A 102 die Reinigungsleistung bestimmt.

Nähere Ausführungen z.B. zu den Einleitstellen sind dem beiliegenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu entnehmen. Die genaue Auslegung und Dimensionierung der Kanäle, Drosseln und Rückhaltungen wird im nächsten Schritt über ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren geregelt.

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Infolge Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Um sicherzustellen, dass sich beim Bestand durch das neue Baugebiet als auch im Baugebiet selbst keine negativen Auswirkungen durch Starkregen ergeben, wurde eine Fließwegeanalyse (**Anlage 3**) durchgeführt, die den IST-Zustand mit dem PLAN-Zustand gegenüberstellt. Daraus lassen sich Empfehlungen für das geplante Baugebiet ableiten, damit im Ereignisfall möglichst geringe Auswirkungen auf die geplante Bebauung und die Nachbarbebauung auftreten. Vor allem im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt sind wegen der Tieflage Vorkehrungen zu treffen, die eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ermöglichen. Zusätzlich muss der südliche Fließweg zwischen geplantem

Entwurf 16.10.2025

Baugebiet und Bestandsbebauung erhalten bleiben. Hier dürfen daher keine Geländeauffüllungen stattfinden.

Zur Wärmeversorgung des Gebietes ist geplant, in das bestehende Lagergebäude auf Fl.Nr. 184 (Teilbereich I) eine Heizzentrale zu integrieren.

Zur Leitungsführung wird im südlichen Randbereich ein entsprechender Streifen gesichert. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden und es dürfen keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden, er dient als Pufferstreifen zu der planaußerhalb liegenden Mulde und soll eine Freihaltung der Fließwege gewährleisten und vor Hangrutsch schützen.

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

8. Immissionsschutz

Einwirkender Gewerbelärm

Das Plangebiet (Planteilgebiet B, Teilbereich II) steht im Einflussbereich einer Biogasanlage und eines Fahrsilos auf der westlich gelegenen Hofstelle auf Fl.Nr. 198 sowie einer Lagerhalle auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 184 im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus existieren im Einwirkungsbereich keine Betriebe nach TA Lärm. (Landwirtschaftliche Anlagen sind aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen.)

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (sh. **Anlage 4**) zeigen im Ergebnis, dass an den neu geplanten Baugrenzen des Teilbereichs II der Immissionsrichtwert für ein MDW von 60 dB(A) tags sicher eingehalten werden kann. Bei dem Bestandsgebäude Schöffauer Straße 17a (Planteilgebiet B, Teilbereich I) ist in der Gesamtbelastung mit einer Überschreitung von 1 dB(A) zu rechnen. Diese Überschreitung betrifft nur einen Fassadenpunkt im Erdgeschoss und kann toleriert werden.

Der Immissionsrichtwert für ein MDW von 45 dB(A) nachts kann sowohl in den neu geplanten Bereichen (Teilbereich II) als auch im Bestand (Teilbereich I) eingehalten werden.

Einwirkender Verkehrslärm

Die Emission durch den Straßenverkehrslärm auf der Kreisstraße GAP 2 wird nach der DIN 18005 nach den Richtlinien für den Lärmschutz der Straßen, RLS-19, berechnet.

Freie Schallausbreitung

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (sh. **Anlage 4**) zeigen im Ergebnis, dass der ORW_{DIN18005} von 60 dB(A) tags für ein MDW nahezu auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden kann. Der IGW_{16.BImSchV} von 64 dB(A) für ein MD, der als Maß für regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gilt, kann auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Der ORW_{DIN18005} von 50 dB(A) nachts für ein MDW kann großflächig eingehalten werden. Der IGW_{16.BImSchV} von 54 dB(A) für ein MD, der als Maß für regelmäßig

Entwurf 16.10.2025

gesunde Wohnverhältnisse gilt, kann auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Immissionsbelastung an den Fassaden

Unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der Baukörper zeigt sich, dass der Orientierungswert $ORW_{DIN18005}$ tagsüber nahezu an allen Fassaden eingehalten werden kann. An den Bestandsgebäuden wird der Orientierungswert der DIN 18005 für ein MDW an den straßenzugewandten Fassaden um 1-3 dB(A) überschritten. Der $IGW_{16.BImSchV,MD}$ von 64 dB(A) wird unterschritten.

Nachts stellt sich die Verkehrslärsituation ähnlich dar.

Im Resümee kann festgehalten werden, dass sich die Überschreitungen der Orientierungswerte auf den Bereich entlang der GAP 2 beschränkt. Für Neubauten in diesem Bereich werden Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die in den schalltechnischen Untersuchungen dazu vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Nach Kapitel 9 der VDI 2719:1987 sollen Schlaf- und Kinderzimmer ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) in der Nachtzeit mit einer schalldämmenden, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, da auch bei gekipptem Fenster kein störungsfreier Schlaf mehr möglich ist. Aufgrund dessen wurde bei der Festsetzung A 7.3.2 auf die 50 dB(A) nachts, entspricht dem Orientierungswert der DIN 180005, abgestellt.

Nähere Ausführungen sh. beiliegende schalltechnische Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH (**Anlage 4**)

9. Grünordnung und Artenschutz

Ortsrandeingrünung

Zur besseren Einbindung des Wohngebiets in die umliegenden Bereiche werden am westlichen Geltungsbereichsrand standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt. Die öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche Wiesen anzulegen, was einen zusätzlichen natürlichen Aspekt einbringt.

Durchgrünung

Eine umfangreiche Durchgrünung wird durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen innerhalb der Bauparzellen sichergestellt. Dabei sind je Bauparzelle mindestens 1 - 2 standortgerechte heimische Laubbäume bzw. Obstbaumhochstämme und Bäume II./III. Ordnung zu pflanzen (siehe zeichnerische Festsetzungen). Die dafür zu verwendenden Arten sind den Pflanzenlisten in der Satzung zu entnehmen. Mit der Pflanzung von heimischen Laubbäumen werden beschattete Bereiche geschaffen (klimapositiv), Habitate angeboten und das Landschaftsbild aufgewertet.

Artenschutz

Der Geltungsbereich bietet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den geringen Strukturreichtum auf der gesamten Fläche keine Lebensräume für

Entwurf 16.10.2025

empfindliche oder seltene Arten. Dies wird auch durch die faunistischen Erhebungen im Jahr 2022 bestätigt.

Durch die Entwicklung von artenreichen Grünflächen sowie die Pflanzung von heimischen Laubbäumen entstehen neue Habitats, die positiv für den Artenschutz zu werten sind.

10. Eingriffsregelung

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter dargestellt werden, ist Bestandteil vorliegender Begründung und liegt bei **(Teil II)**.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde mit der unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

Der benötigte Kompensationsumfang in Höhe von 9.288 Wertpunkten wird von einem privaten Ökokonto in der Gemeinde Uffing a.Staffelsee, Gemarkung Schöffau, abgebucht. Das Ökokonto befindet sich innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D66 >Voralpines Moor- und Hügelland (nach Ssymank).

Die geplanten Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Flächen bzw. das Ökokontokonzept wurden von der Unteren Naturschutzbehörde in Garmisch-Partenkirchen mit Schreiben vom 06.07.2024 bereits anerkannt.



Lage der Ausgleichsfläche

11. Klimaschutz

Die Dachflächen von Gebäuden sind nach Möglichkeit für PV-Anlagen zu nutzen. Mindestens 30% der geeigneten Dachflächen sind entsprechend auszustatten.

Damit der Wasserhaushalt möglichst nicht beeinträchtigt wird, sind die Versiegelungen auf das unbedingt nötige Maß zu begrenzen. Dafür sind in den Bereichen der nicht überdachten Stellplätze, der Garagen- und Gebäudezufahrten nur befestigte Grünflächen zulässig. Diese sind wasserdurchlässig und heizen sich aufgrund ihrer Begrünung nicht so sehr auf.

Zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen o.ä. empfohlen.

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

Entwurf 16.10.2025

12. Flächenaufteilung

Planteilgebiet A	ca.	1.740 m ²
Planteilgebiet B	ca.	15.910 m ²
Bauflächen	ca.	11.365 m ²
Private Grünfläche	ca.	130 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	260 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	3.595 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	560 m ²
Planungsgebiet insgesamt	ca.	<u>17.650 m²</u>
Planteilgebiet C	ca.	1.550 m ²
Ökologische Ausgleichsfläche		

Uffing a. Staffelsee, den **01. Dez. 2025**


.....
Andreas Weiß, Erster Bürgermeister

Entwurf 16.10.2025

ANLAGENVERZEICHNIS

Folgende Anlagen, auf die verwiesen wird, sind Bestandteil der Begründung

- | | |
|---|--|
| 1 | Bodenuntersuchungen
A&HTEC, Kurzbericht 22-1914, 23.Mai 2022 |
| 2 | Baugeologischer Kurzbericht
Geologisches Büro Dr. Behringer, 13.September 2024 |
| 3 | Fließweganalyse, IST- und PLAN-Zustand
Ingenieurbüro Kokai GmbH, 01.10.2024 |
| 4 | Schalltechnische Untersuchung
C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, November 2024 |
| 5 | Bericht zur Untersuchung eines Gebäudes und einer Wiesenfläche
Dr. Knut Neubeck, 1. Dezember 2022 |
| 6 | Niederschlagswasserbeseitigungskonzept
Büro Ott, Sobotta, Schmidbauer, 26.06.2025 |

TEIL II Umweltbericht
Mühlbacher und Hilse, 03.07.2025