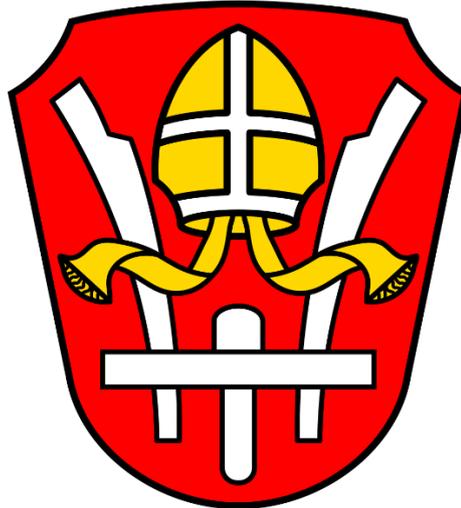


GEMEINDE UFFING am Staffelsee
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

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: 22.11. 2024

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 PartGmbB
Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein
Tel.: 0861 / 230 84 83
ej@muehlbacher-hilse.de
Bearbeitung: Elfriede Jetzelsberger

Vorentwurf 22.11. 2024

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	12
8. Immissionsschutz	13
9. Grünordnung und Artenschutz	14
10. Eingriffsregelung	15
11. Klimaschutz	15
12. Flächenaufteilung	16
Anlagenverzeichnis	17

TEIL II - Umweltbericht

Vorentwurf 22.11. 2024

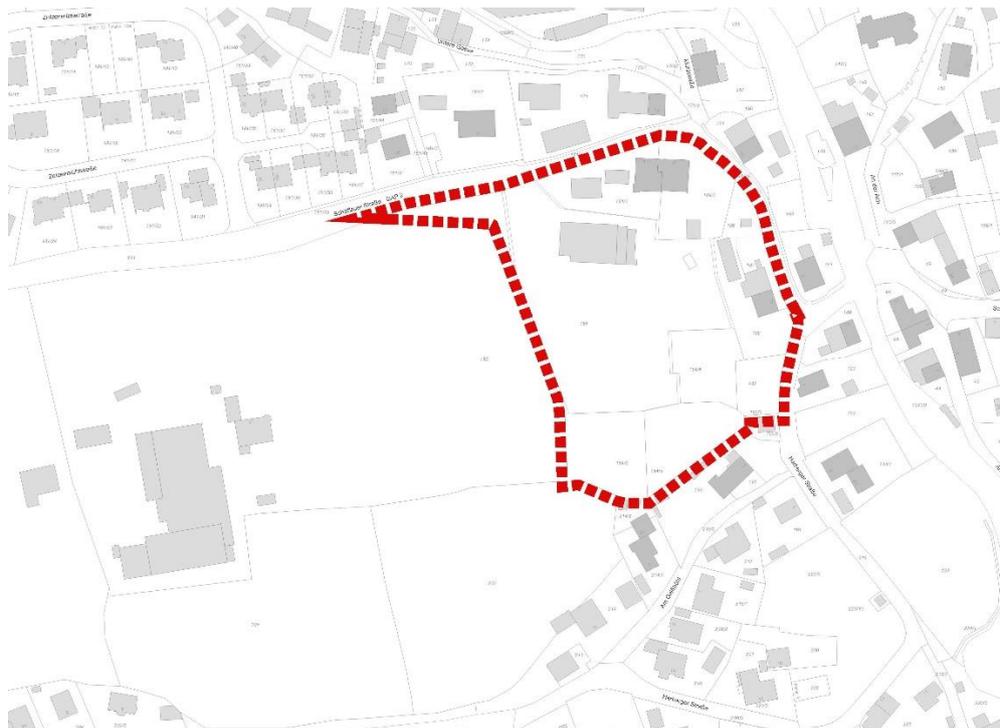
TEIL I – Städtebauliche Begründung

1. Luftbild



ohne Maßstab

2. Übersichtsplan



ohne Maßstab

Vorentwurf 22.11. 2024

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

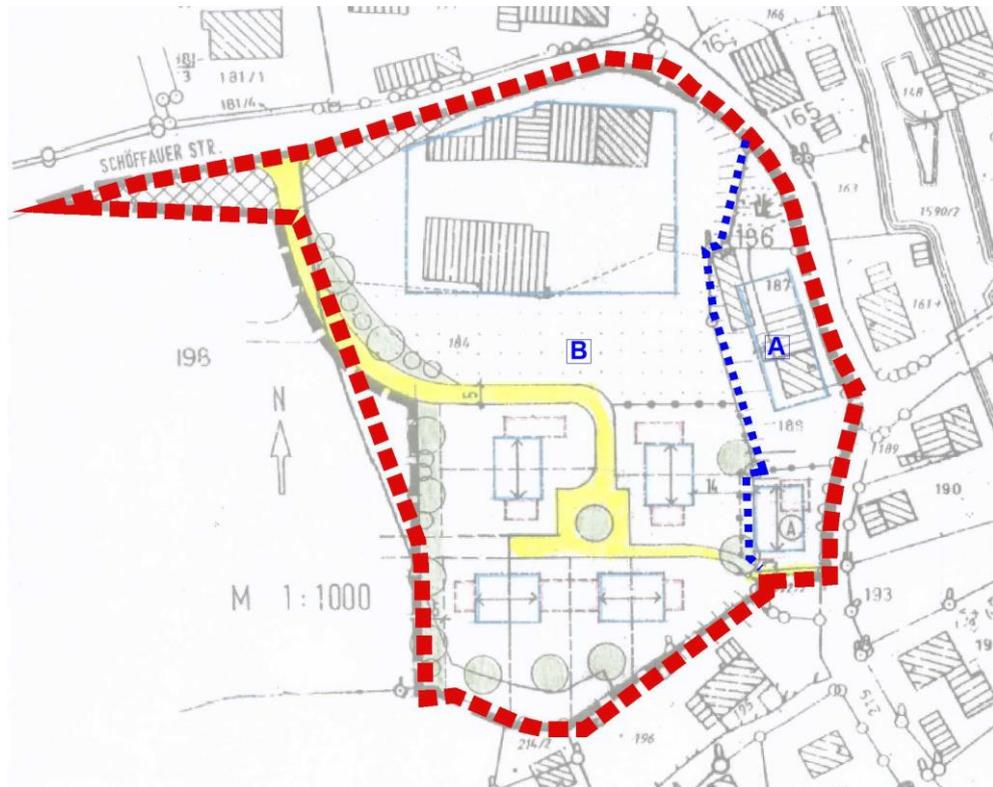
Die Änderung des Flächennutzungsplans (14. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren. In diesem Zuge erfolgt die Darstellung des Änderungsbereichs als Dörfliches Wohngebiet (MDW).

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.

Vorentwurf 22.11. 2024



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).

Vorentwurf 22.11. 2024

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 1,6 ha am westlichen Ortsrand von Uffing. Aufgrund verschiedener Planungsabsichten wird das Planungsgebiet 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, welches sich 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 Minuten entfernt. Nach Westen schließt sich landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem aktiven Hof in ca. 150 m Entfernung an. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße Schöffauer Straße (GAP2).

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

Vorentwurf 22.11. 2024

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

Die Haupteerschließung 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:

Vorentwurf 22.11. 2024

- Kernstück bildet eine Gruppe aus drei Geschößwohnungsbauten mit Tiefgarage, die zur Umsetzung durch eine Baugemeinschaft geeignet sind. Eine ebenerdiger 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 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

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.

Vorentwurf 22.11. 2024



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 werden im beiliegenden Umweltbericht (**Teil II**) ausführlich beschrieben.

Die Planung wirkt sich nur geringfügig auf die Schutzgüter aus.

Der naturschutzfachliche Kompensationsumfang wird durch eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Uffing am Staffelsee nachgewiesen. Genauere Beschreibung 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 Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen, ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2001 weiter. Für **Planteilgebiet B**

Vorentwurf 22.11. 2024

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 erforderlichen Ausgleichsflächen wird ein **Planteilgebiet C** ergänzt. Ein genauer Lageplan der Abbuchungsfläche und eine Beschreibung der zugehörigen Entwicklungsmaßnahmen zur Aufnahme in die Satzung als Festsetzungen wird noch nachgereicht.

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 ortskernstärkenden 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 Gartenbaubetriebe 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.

Zur Festlegung des maximalen Nutzungsmaßes wird für jedes Flurgrundstück eine maximal zulässige GR (Orientierungswert GRZ 0,4) festgesetzt, die für

Vorentwurf 22.11. 2024

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 abgestimmten Baugebiet führen soll.

Die Festsetzung von Baulinien in einzelnen Bereichen soll zusätzlich ein Gerüst für die städtebauliche Ordnung bilden und zur besseren Umsetzung des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes dienen.

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.

Erschließung, Stellplätze

Die Anbindung des neuen Baugebietes an das innerörtliche Straßennetz erfolgt über die Schöffauer Straße. Über einen Erschließungsring werden alle Neubauten erschlossen.

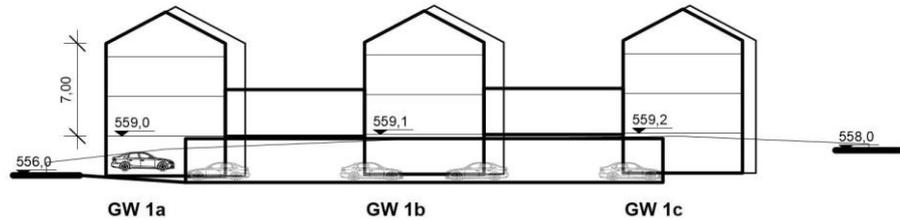
Gemäß den Festsetzungen sind in Teilbereich II insgesamt ca. 40 Wohneinheiten realisierbar, mehr als die Hälfte davon erfolgt als Geschosswohnungsbau. Die hierfür nachzuweisenden Stellplatzzahlen richten sich nach der gemeindlichen Kfz-Stellplatzsatzung und letztlich nach der tatsächlich realisierten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

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

Vorentwurf 22.11. 2024

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 als Senkrechtparker an der Zufahrtsstraße von der Schöffauer Straße zum Erschließungsring anzulegen.

Innerhalb des Planungsgebietes liegt die Ortsdurchfahrtgrenze der Kreisstraße GAP2, woraus ein Anbauverbot in Teilbereich I besteht. Eine Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurde in Aussicht gestellt. Der Vorgang hierzu läuft, so dass zeitnah mit einer Aufhebung dieser Einschränkung zu rechnen ist.

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.

7. Ver- und Entsorgung

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vorrangig durch Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Im Vorfeld durchgeführte Bodenuntersuchungen (**Anlage 2**) haben jedoch ergeben, dass aufgrund des anstehenden Felsgesteins in einigen Bereichen eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist. Für diese Bereiche ist der Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage möglich.

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

Vorentwurf 22.11. 2024

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

Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

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.

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.BlmSchV} von 64 dB(A) für ein MD, der als Maß für regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse gilt, kann auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden.

Vorentwurf 22.11. 2024

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 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 erster Ordnung 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

Vorentwurf 22.11. 2024

Anlage von artenreichen Wiesen auf den öffentlichen Grünflächen als Nahrungs- und Lebensgrundlage für zahlreiche Insekten.

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)**.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde der rechtskräftige Bebauungsplan als Ausgangsbestand zugrunde gelegt. Für die Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsintensität wurde die derzeit gültige Grundflächenzahl (GRZ) ermittelt. Diese ergab sich aus der überbaubaren Grundfläche in Relation zur Grundstücksgröße. Mit dieser GRZ wurde somit der Nutzungsgrad festgesetzt.

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurden neue Grundflächen in Relation zur Grundstücksgröße festgesetzt. Diese sind i.d.R. etwas größer als diejenigen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Eine intensivere Nutzung der Flächen ist somit möglich.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurden nun die neuen Grundflächenzahlen über die bestehenden gelegt. Die Differenz ergibt die intensivere Nutzungsmöglichkeit und wird als Faktor für die Eingriffsermittlung genutzt.

Als Ausgangsbestand (Bewertung des Bestands) wurde der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans als Dorfgebiet eingewertet.

Der benötigte Kompensationsumfang in Höhe von 2.539 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. Ein genauer Lageplan der Abbuchungsfläche und eine Beschreibung der zugehörigen Entwicklungsmaßnahmen zur Aufnahme in die Satzung als Festsetzungen wird noch nachgereicht.

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.

Vorentwurf 22.11. 2024

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

Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

12. Flächenaufteilung

Planteilgebiet A	ca.	1.740 m ²
Planteilgebiet B	ca.	14.040 m ²
Bauflächen	ca.	11.365 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	390 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.725 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca.	560 m ²
Planungsgebiet insgesamt	<u>ca.</u>	<u>15.780 m²</u>

Planteilgebiet C

 Ökologische Ausgleichsfläche

Uffing a. Staffelsee, den

.....
Andreas Weiß, Erster Bürgermeister

Vorentwurf 22.11. 2024

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

TEIL II Umweltbericht
Mühlbacher und Hilse, 22. November 2024