

# Gemeinde Uffing a.Staffelsee

## Landkreis Garmisch-Partenkirchen



### Bebauungsplan „An der Schöffauer Straße“ 1. Änderung und Erweiterung

(Teil II der Begründung)

## Umweltbericht

Fassung: 22.11.2024

- VORENTWURF -

**Mühlbacher  
und Hilse**

Landschaftsarchitekten  
PartGmbH  
Maximilianstraße 18  
D-83278 Traunstein  
Tel. 0049-(0)861-230 84 83

info@muehlbacher-hilse.de  
www.muehlbacher-hilse.de

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	3
1.2	Angaben zu Standort und Planungsumfang .....	3
1.3	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze, Schutzgebiete .....	5
1.4	Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum.....	6
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	6
2.1	Schutzgut Boden / Fläche .....	7
2.2	Schutzgut Wasser .....	8
2.3	Schutzgut Luft und Klima .....	10
2.4	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt.....	12
2.5	Schutzgut Arten / Tiere .....	14
2.6	Schutzgut Mensch.....	15
2.6.1	Erholungsnutzung.....	15
2.6.2	Lärm .....	15
2.7	Schutzgut Landschaft.....	16
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	17
3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
4.1	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	18
4.2	Eingriffsbilanzierung .....	19
4.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	23
5	Planungsalternativen .....	23
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	23
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	24
8	Zusammenfassung .....	24

erstellt von:

Dipl. Ing. (FH) Elfriede Jetzelsberger, Landschaftsarchitektin

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Uffing a.Staffelsee hat die 1. Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans „Schöffauer Straße“ aus dem Jahr 2001 beschlossen. Dieser beinhaltet bereits die Ausweisung eines Dorfgebiets mit Bereichen unterschiedlicher Nutzung. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde bisher keine Bebauung umgesetzt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist eine grundlegende Neuordnung der Festsetzungen. Die im Jahr 2001 festgeschriebenen Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und entsprechen auch nicht den Wünschen und Vorstellungen der Bürger von Uffing. Mit den geänderten Festsetzungen wird eine flächensparende, verdichtete Bauweise gefördert, die neben den früher üblichen Einfamilienhäusern mit großen Grundstücken nun auch Bauland für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie einem Mehrfamilienhaus beinhaltet.

Eine geplante Bebauung ist i. d. R. mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. 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 werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt, Eingriffe minimiert und gestalterische Aspekte optimiert.

Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt und vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### 1.2 Angaben zu Standort und Planungsumfang

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Uffing, südlich der Schöffauer Straße und umfasst ca. 1,63 ha (siehe Abb. 1).

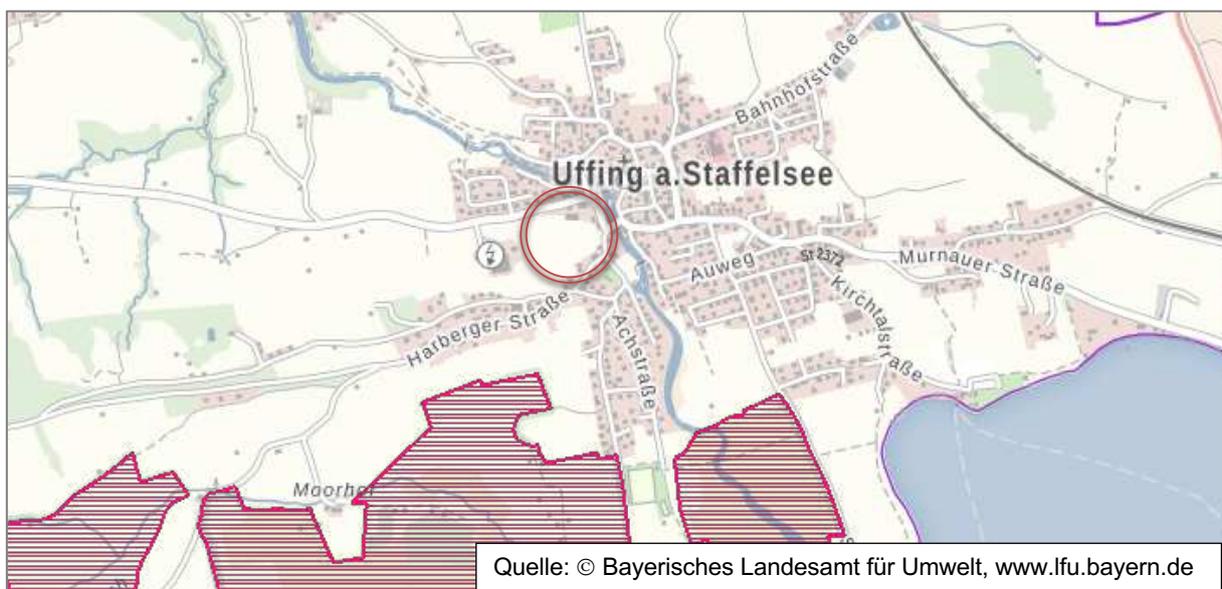


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

Die Fläche ist überwiegend eben und leicht nach Osten bzw. Nordosten geneigt. Am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs schließt eine steile Leite an, die hier ca. 7 m abfällt (siehe Abb. 2 – rechts im Bild). Im Hintergrund an die ebene Fläche sieht man die

tieferliegende bestehende Bebauung, die den nördlichen/nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs einnimmt.



Abbildung 2: Blick auf den Geltungsbereich von Südwesten aus (24.01.2022)

Das nördliche Drittel des Geltungsbereichs (Teilbereich I) ist bereits bebaut. In diesem Bereich befinden sich auch einige alte Obstgehölze, ein Hühnerfreilauf, Holzlagerflächen und versiegelte/befestigte Fahrten.

Die südlichen zwei Drittel der Geltungsbereichsfläche (Teilbereich II) werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt (siehe Abb. 3). Entlang der Harberger Straße besteht im nördlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Flur Nr. 187). Südlich davon existiert eine Baulücke an einem steilen Hang. Dieser ist mit einigen Obstbäumen bestanden.



Abbildung 3: aktuelle Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze, Schutzgebiete

Laut dem *Landesentwicklungsprogramm Bayern* kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

- Es sind keine schützenswerten Strukturen mit besonderer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit betroffen.

Der *Regionalplan der Region Oberland (17)* trifft folgende Aussage: „Es ist anzustreben, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern, Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.“

Folgende Ziele sind im *Regionalplan* u. A. gesetzt: Bei allen Planungen und Maßnahmen soll darauf geachtet werden, die Versiegelung neuer Flächen möglichst gering zu halten und – wo möglich – versiegelte Flächen aufzubrechen und zu renaturieren. Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden. Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

- Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen
- flächensparende verdichtete Bauweise
- landschaftstypische Gebäudegestaltung (durch Festsetzungen von Verkleidungen, Dachformen und -neigungen, Farben etc.)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seiner Erweiterung nur teilweise als Wohngebiet dargestellt. Um eine Übereinstimmung von

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu gewährleisten wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich ebenfalls geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schöffauer Straße“ liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

### 1.3 Überblick über die Schutzgebiete und -objekte im Untersuchungsraum

Der Staffelsee und seine umliegenden ökologisch wertvollen Bereiche liegen südlich des Geltungsbereichs. Nördlich von Uffing wurde die Ach als FFH-Gebiet aufgenommen. Folgende Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung ausgewiesen (siehe Abb. 4):

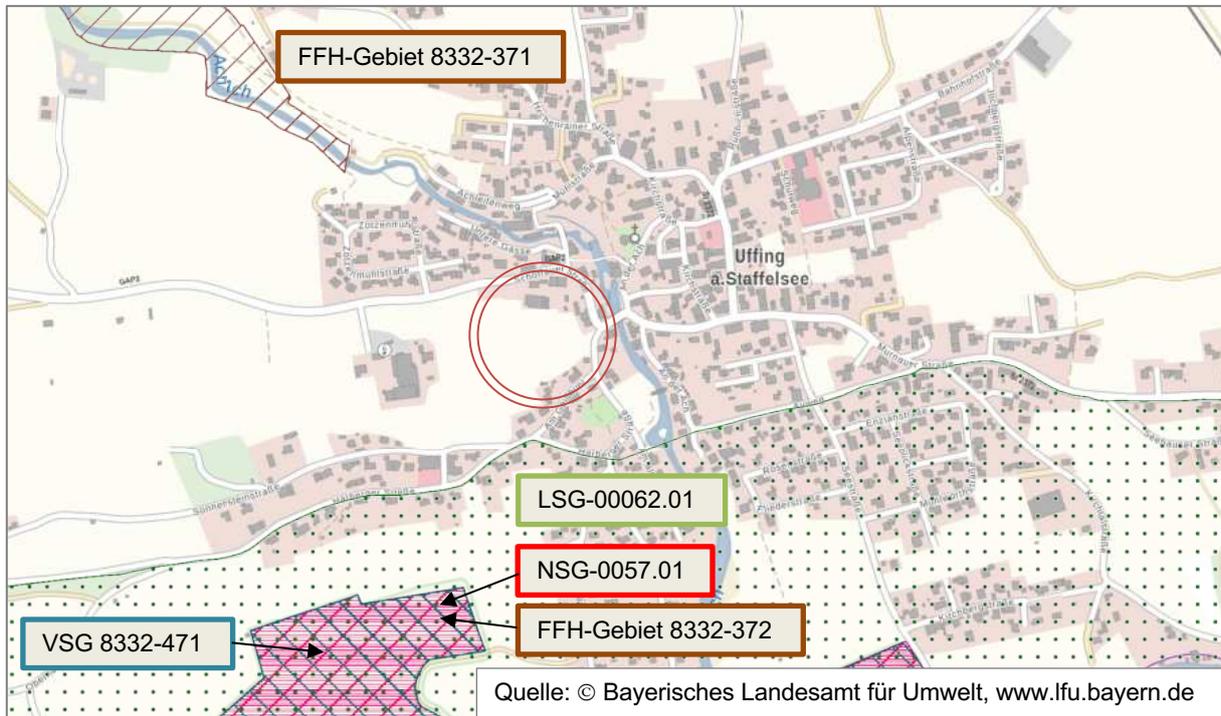


Abbildung 4: Lage der nächstgelegenen Schutzgebiete

- Landschaftsschutzgebiet LSG-00062.01 „Schutz des Staffelseegebiets“ (in ca. 90 m Entfernung)
- Naturschutzgebiet NSG-00557.01 „Westlicher Staffelsee mit angrenzenden Mooren“ (ca. 330 m Entfernung)
- FFH-Gebiet 8332-371 „Grasleitner Moorlandschaft“ (ca. 280 m Entfernung)
- FFH-Gebiet 8332-372 „Moränenlandschaft zwischen Staffelsee und Baiersoiern“ (ca. 330 m Entfernung)
- Vogelschutzgebiet 8332-471 „Murnauer Moos und Pfrühlmoos“ (ca. 330 m Entfernung)

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurden verschiedene Datenquellen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Garmisch-Partenkirchen, die Biotopkartierung Bayern und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Uffing herangezogen.

## 2.1 Schutzgut Boden / Fläche

**Bestandsbeschreibung:** Laut Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern besteht der Boden im Eingriffsbereich fast ausschließlich aus vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) (30a) (siehe Abb. 5).

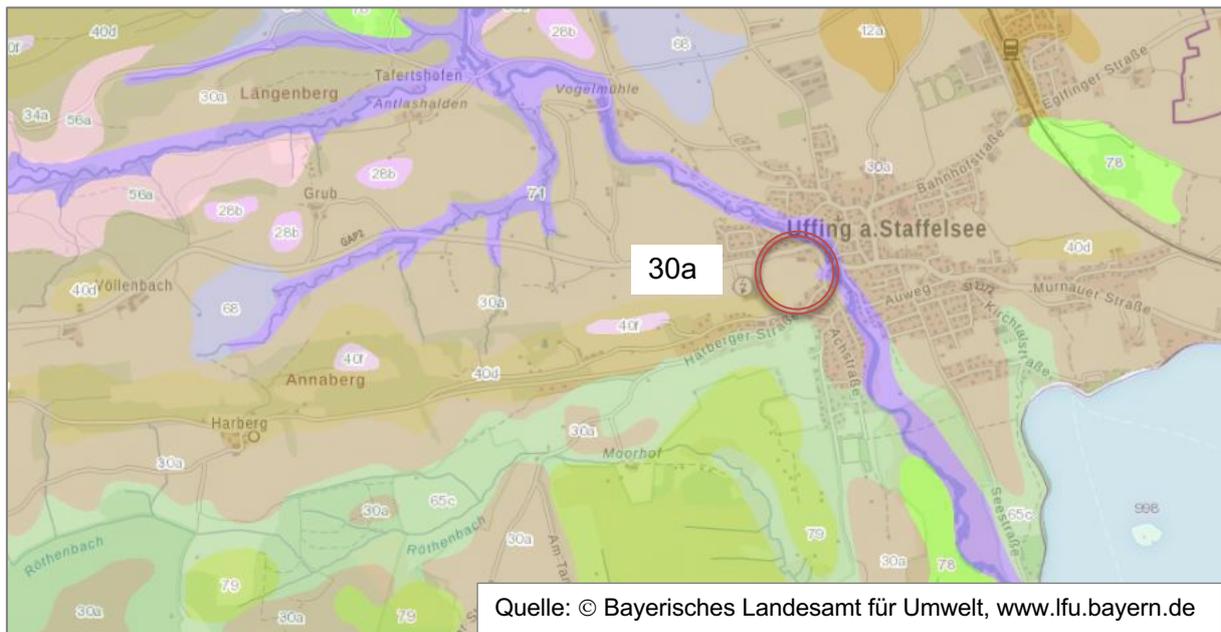


Abbildung 5: vorhandene Bodentypen gem. UmweltAtlas Bayern

**Erläuterung:** 30a, fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne)

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ergibt sich aus seinen zahlreichen Funktionen im Naturhaushalt:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen:
  - Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen
  - Funktion im Kohlenstoff- oder Stickstoffkreislauf
- Medium für die Bereitstellung von Nährstoffen für das Pflanzenwachstum
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Das Schutzgut Boden zeigt eine intensive Verflechtung mit den anderen Schutzgütern, insbesondere den Schutzgütern Wasser, Pflanzen und Tiere.

Der im Eingriffsbereich vorkommende Boden hat lt. Standortauskunft (UmweltAtlas Bayern) eine mittlere nutzbare Feldkapazität.

**Bestandsbewertung:** Braunerden weisen i. d. R. gute bis sehr gute Eigenschaften für die landwirtschaftliche Nutzung auf. Die o. g. Funktionen werden von Braunerden gleichermaßen gut erfüllt. Braunerden sind die häufigsten Bodentypen in Mitteleuropa – sie haben keine Bedeutung aufgrund ihrer Seltenheit oder spezieller Funktionsausprägungen. Die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist mittel.

Bei der Bewertung des Schutzgutes muss im Änderungsbereich von einer Bebauung (Wohngebiet) ausgegangen werden. Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen wird die zusätzliche Flächenversiegelung bzw. Versiegelungsdichte herangezogen.

**Auswirkungen:** *Baubedingte Auswirkungen* werden nicht erwartet. *Anlagebedingte Auswirkungen* sind die zukünftig überbauten Flächen, deren Versiegelung die Bodenfunktionen (in eingeschränkter Weise u. a. Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für Bodenorganismen, Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen, Filter- und Pufferfunktionen) nachhaltig negativ beeinflussen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind entlang der Zufahrtsstraßen in Form von Immissionen zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden / Fläche	gering	gering	gering	gering

## 2.2 Schutzgut Wasser

### 2.2.1 Oberflächenwasser

**Bestandsbeschreibung:** Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist die ca. 40 m westlich des Geltungsbereichs fließende Ach. Sie ist ein bedeutender Zufluss für den Staffelsee. Die Ach stellt sich im Ortsbereich von Uffing als ca. zehn bis fünfzehn Meter (inkl. Uferbereiche) breiter naturnaher Bach, der von Gewässerbegleitgehölzen gesäumt wird, dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der errechneten Hochwassergefahrenflächen für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) sowie eines extremen Hochwasserereignisses (HQ<sub>extrem</sub>).

Er befindet sich jedoch zu einem sehr kleinen Teil innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (siehe Abb. 6). Dabei handelt es sich um den steilen Hang am südöstlichen Geltungsbereichseck. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Hier kann es durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften, wie z. B. Verbote und Nutzungsbeschränkungen, im Sinne des Hochwasserschutzes.

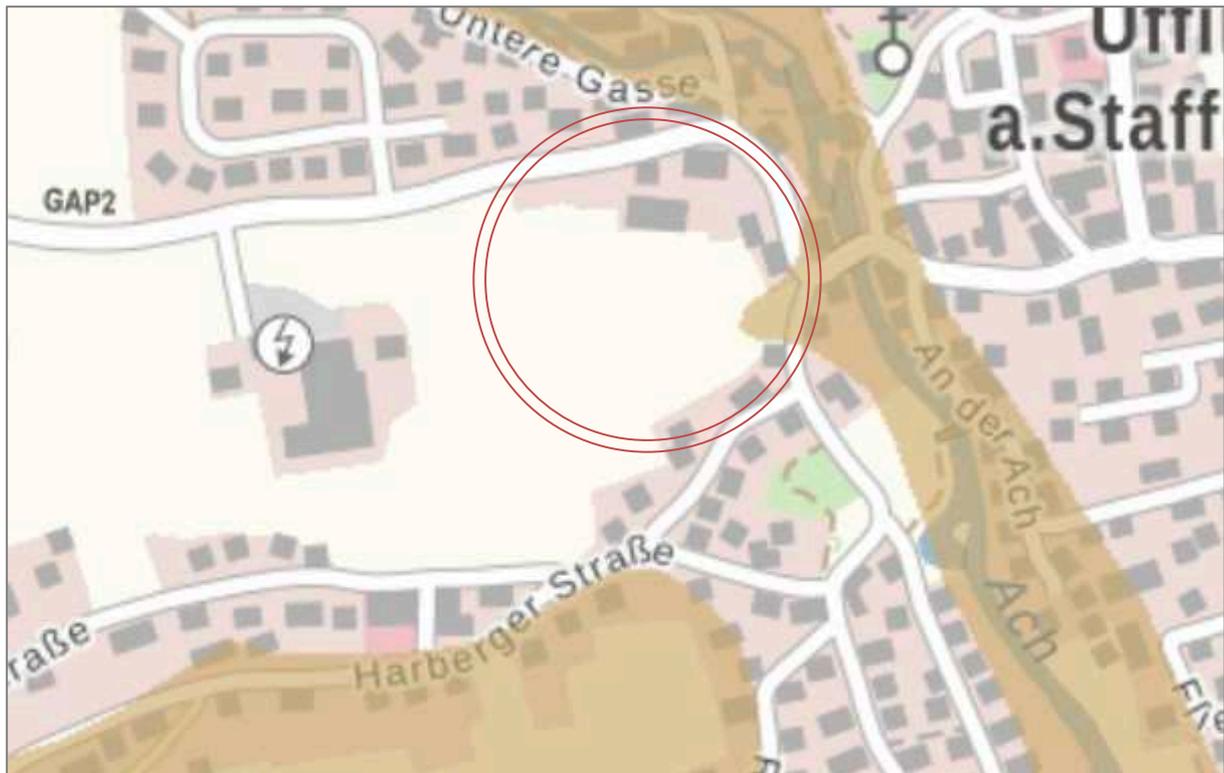


Abbildung 6: wassersensible Bereiche (braun)

**Auswirkungen:** *Baubedingt* werden sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser ergeben.

*Anlagebedingte Auswirkungen* auf Oberflächengewässer (Ach, Staffelsee) werden nicht erwartet. Die im neuen Baugebiet anfallenden Niederschläge (von Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen) werden innerhalb des Baugebiets entweder gesammelt und wiederverwendet oder versickert. Sofern eine einwandfreie Versickerung des Niederschlags nicht möglich ist, erfolgt der Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage. Eine Einleitung der Niederschlagsgewässer aus dem neuen Baugebiet in die Ach wird nicht erfolgen.

Mit einem Eindringen von Oberflächengewässern in das Baugebiet (z. B. durch abfließendes Niederschlagswasser aus höher gelegenen Bereichen) muss gerechnet werden. Um *anlagebedingte Auswirkungen* auf das Baugebiet zu minimieren sind gem. den Festsetzungen für alle Neubauten Überflutungsnachweise zu führen. Bei den südlichen Baugrundstücken sind keine Geländeauffüllungen zulässig, die den bestehenden Fließweg des Oberflächenwassers oberhalb der Bestandsbebauung beeinträchtigen.

Ein Einfluss der Ach auf das Baugebiet im Geltungsbereich wird nicht prognostiziert, da diese mindestens zehn Meter tiefer liegt als das Baugebiet.

*Betriebsbedingte Auswirkungen* auf das Schutzgut Oberflächenwasser werden nicht erwartet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
<b>Wasser/Oberflächenwasser</b>	keine	gering	keine	gering

## 2.2.2 Grundwasser

**Bestandsbeschreibung:** Gemäß der Standortauskunft des UmweltAtlas Bayern liegt der Grundwasserflurabstand bei mehr als zwei Metern. Stellenweise könnte mit geringer Wahrscheinlichkeit Stau- oder Haftnässe auftreten (mehr als 80 cm tief).

**Bestandsbewertung:** Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Eingriffen, da die Überdeckung des Grundwasserkörpers nur etwa zwei Meter beträgt.

**Vermeidungsmaßnahmen:**

- Stellplätze sind als befestigte Grünflächen auszubilden (Ausnahme sind Behindertenstellplätze).

**Auswirkungen:** *Baubedingte Auswirkungen* auf das Grundwasser können durch den Bodenaushub entstehen. Es besteht die Möglichkeit, dass beim Aushub der Baugrube für die Tiefgaragen und Keller Grundwasser angetroffen wird.

*Anlagenbedingte Auswirkungen* ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Wege, Parkplätze, etc.). Eingriffsmindernde Festsetzungen wie z. B. Ausführung der Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen halten Niederschlagswasser zurück und sorgen somit für verzögerten Wassereintrag ins Grundwasser, auch wenn die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens nur gering ist.

*Betriebsbedingte Auswirkungen* sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Wasser/ Grundwasser	hoch	mittel	keine	mittel

## 2.3 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 1a Abs. 5 BauGB der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige durch den Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation. Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

**Bestandsbeschreibung:** Aufgrund der Lage am Alpenrand weist das Gemeindegebiet von Uffing a.Staffelsee relativ hohe Niederschlagswerte von >750 bis 800 mm im Sommerhalbjahr<sup>1</sup> und >350 bis 400 mm im Winterhalbjahr auf. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 13 bis <14 °C (vgl. Standortauskunft UmweltAtlas Bayern).

<sup>1</sup> Sommerhalbjahr: April bis September; Winterhalbjahr: Oktober bis März

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>		
<b>durch den Klimawandel ausgelöste Aspekte</b>	<b>mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen</b>	<b>Berücksichtigung im Geltungsbereich</b>
Hitzebelastung im Gewerbegebiet	Anpassung von Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit angepasster Vegetation, an Hitze angepasste Beläge	Pflanzung von heimischen Laubbäumen, Verwendung von befestigten Grünflächen (z. B. Schotterrasen oder Rasengitter auf Stellplätzen)
Trockenheit	Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation	Pflanzung von standortgerechten, hitze- und trockenheitsverträglichen heimischen Laubgehölzen
Extreme Niederschläge	Versiegelungsgrad, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz	Anlagen zur Speicherung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser werden empfohlen (z. B. Zisternen)
Starkwindböen und Stürme	Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion	Es werden keine flachwurzelnden Bäume festgesetzt.

<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>		
<b>verstärkt zu berücksichtigende Aspekte</b>	<b>mögliche Bereiche und Formen der Berücksichtigung in Bebauungsplänen</b>	<b>Berücksichtigung im Geltungsbereich</b>
Energieeinsparung, Nutzung von regenerativer Energie	Wärmedämmung, Nutzung von erneuerbarer Energie, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption	Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mind. 30 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten
Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen und Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung	Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> -neutrale Materialien	Pflanzung von Gehölzen zur Bindung von CO <sub>2</sub>

**Bestandsbewertung:** Die im Gelände derzeit angenommene Bodennutzung wirkt sich nur geringfügig positiv auf das Klima aus, da aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehende Versiegelungen als Ausgangszustand angesetzt werden müssen. Temperaturausgleichende Effekte und Frischluftproduktion werden somit im Geltungsbereich bisher als nur sehr eingeschränkt vorhanden angenommen.

**Vermeidungsmaßnahmen:**

- Durch Baum- und Strauchneupflanzungen sollen kleinklimatische Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelung ausgeglichen werden.

- Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* ergeben sich durch die Emissionen der Baumaschinen in sehr geringem Umfang (im Vergleich zu den prognostizierten baubedingten Auswirkungen im Urbebauungsplan). *Anlagebedingt* wird die Erhöhung des Versiegelungsgrades (aufgrund der gegenüber dem Urbebauungsplan geänderten möglichen überbaubaren Grundflächen) das Kleinklima mit nur geringen Auswirkungen beeinträchtigen. *Betriebsbedingte Auswirkungen* werden durch den Verkehr zum/vom stärker verdichteten Baugebiet generiert.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering

## 2.4 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung: Weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend befinden sich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur-, Landschaftsschutz- oder FFH-Gebiete. In einem Abstand von ca. 90 m beginnt südlich des Geltungsbereichs das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Staffelseegebiets“. Noch weiter südlich (in ca. 330 m Entfernung) beginnt das Naturschutzgebiet „Westlicher Staffelsee mit angrenzenden Mooren“ (auch FFH- und Vogelschutzgebiet) (siehe auch Kapitel 1.4 Abb. 3).

Der Pflanzenbestand im Geltungsbereich wird geprägt von der Intensivwiese, die einen Großteil der Fläche einnimmt (siehe Abb. 7). Am Hang zur Harberger Straße befinden sich auf der Flur Nr. 192 einige Obstbäume (siehe Abb. 8). Auch im nördlichen Bereich I, der bereits bebaut ist, stehen mehrere alte Laub- und Obstbäume (siehe Abb. 9). Der Großteil dieser Fläche ist bereits versiegelt bzw. wird als Privatgarten genutzt.

Für die Eingriffsbeurteilung ist jedoch die Planung des Urbebauungsplans ausschlaggebend. Innerhalb des Geltungsbereichs wird hier eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese stellt den anzunehmenden Bestand als Ausgangszustand für die Bewertung von Auswirkungen dar.

Bestandsbewertung: Der derzeitige Bestand (festgesetztes Wohngebiet) ist bzgl. des Schutzguts Pflanzen und biologische Vielfalt als geringwertig einzustufen. Die Empfindlichkeit des Bestands gegenüber Eingriffen ist daher gering.



Abbildung 7: Foto links: Blick von Norden auf den westlichen Geltungsbereich (derzeit Grünland) – im Hintergrund die Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs



Abbildung 8: Blick auf den bereits bebauten nördlichen Bereich des Bebauungsplans

#### Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Hecken
- Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland auf den öffentlichen Grünflächen

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* werden nicht erwartet. Durch die Planung bzw. Festsetzungen wird eine großflächigere Überbauung von Grundflächen ermöglicht. Dies führt zu einem erhöhten Versiegelungsgrad gegenüber dem Urbebauungsplan. *Betriebsbedingte Auswirkungen* werden nicht prognostiziert.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
<b>Pflanzen / biol. Vielfalt</b>	keine	gering	keine	gering

## 2.5 Schutzgut Arten / Tiere

Bestandsbeschreibung: Der Gehölzbestand an der Böschung der Harberger Straße im Südosten des Geltungsbereichs ist als Vogelhabitat anzunehmen. Aufgrund der geringen Ausdehnung, der exponierten Lage und der direkten Nachbarschaft zur Straße werden hier jedoch keine störungsempfindlichen Arten vermutet. Auch die Intensivwiese ist nur Lebensraum für unempfindliche Allerweltsarten.

Eine faunistische Erfassung von Reptilien und Fledermäusen im Jahr 2022 durch den Biologen Dr. Knut Neubeck ergab keine Nachweise von Habitaten dieser Tiergruppen im Untersuchungsgebiet (vgl. NEUBECK 2022).

Bestandsbewertung: Der Geltungsbereich bietet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den geringen Strukturreichtum auf der gesamten Fläche keine Lebensräume für empfindliche oder seltene Arten. Dies wird auch durch die faunistischen Erhebungen im Jahr 2022 bestätigt.

Die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist somit als gering zu bewerten. Lediglich die Obstbaumbestände können einen höheren Empfindlichkeitsgrad aufweisen, da sie Lebensraum für Vögel und Insekten (i. d. R. Ubiquisten) anbieten können.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Hecken
- Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland auf den öffentlichen Grünflächen

Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen* auf das Schutzgut Arten / Tiere sind fast im gesamten Geltungsbereich nicht zu erwarten. *Anlagenbedingte Auswirkungen* können in geringfügigem Ausmaß durch die dichtere Bebauung entstehen, da diese weniger Platz für Lebensräume bietet. Gleichzeitig entstehen aber durch die Pflanzung von zahlreichen Gehölzen innerhalb des Baugebiets neue Habitate. *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
<b>Arten / Tiere</b>	gering	gering	keine	gering

## 2.6 Schutzgut Mensch

### 2.6.1 Erholungsnutzung

**Bestandsbeschreibung:** Die bestehende Nutzung des Geltungsbereichs wird als Dorfgebiet angenommen (siehe Festsetzung im Urbebauungsplan).

**Bestandsbewertung:** Der derzeitige Nutzen für die Naherholung ist vernachlässigbar. Eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist für dieses Schutzgut nicht gegeben.

**Auswirkungen:** *Baubedingte Auswirkungen* auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten, da sich in der Nähe keine Naherholungsstrukturen befinden, die dabei beeinträchtigt werden können. *Anlagebedingte* negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. *Betriebsbedingte Auswirkungen* auf die derzeitige Erholungsnutzungsfunktion des Geländes und seiner Umgebung werden nicht angenommen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
<b>Mensch / Erholungsnutzung</b>	keine	keine	keine	keine

### 2.6.2 Lärm

**Beschreibung:** Die Betrachtungen zum Schutzgut Mensch / Lärm konzentrieren sich auf das Wohnen und das Wohnumfeld und damit die Siedlungsgebiete und deren angrenzenden Bereiche als Lebens-, Arbeits- und Aufenthaltsraum des Menschen. Einbezogen sind sowohl die geschlossenen Siedlungsgebiete als auch die Wohngebäude in Einzellage bzw. im Außenbereich. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen direkt angrenzend südlich und westlich des Geltungsbereichs (siehe Abb. 9)

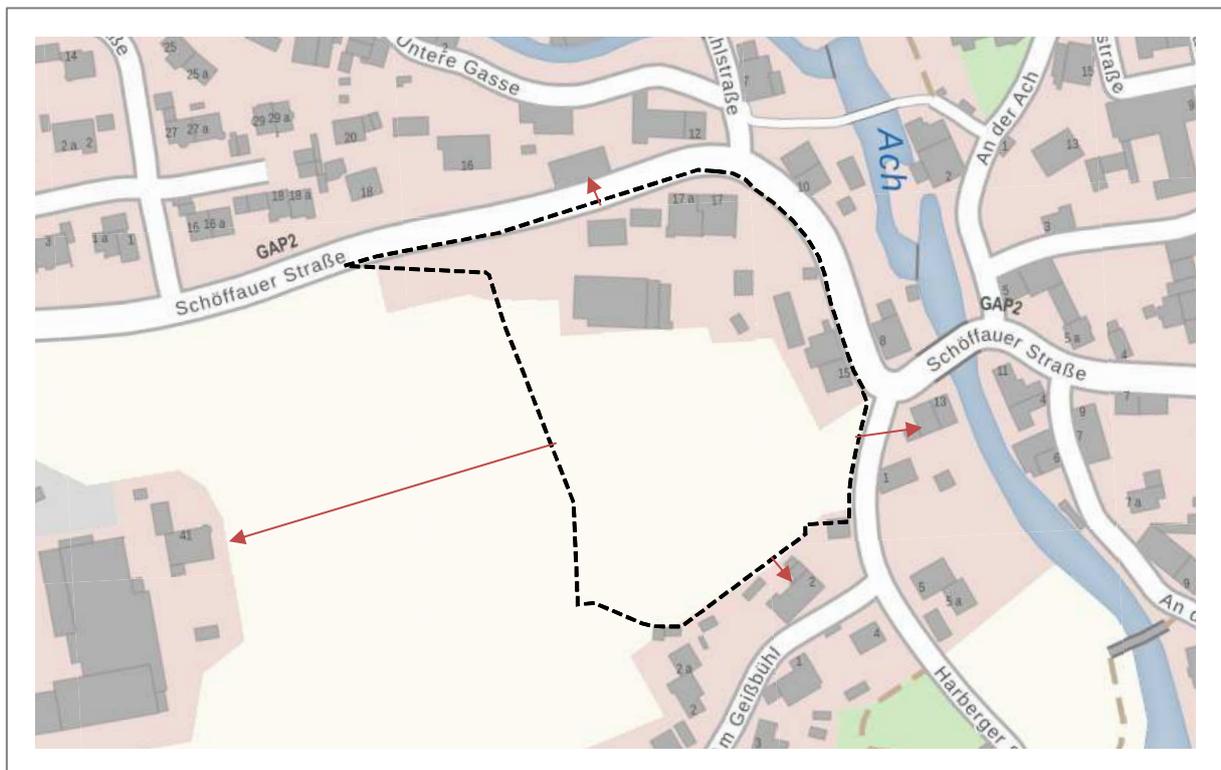


Abbildung 9: Entfernung vom Geltungsbereich zur Wohnbebauung  
 (Quelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas Bayern; mit Ergänzungen durch den Verfasser)

**Bestandsbewertung:** Der Nordosten des Geltungsbereichs ist bereits bebaut. Hier sollen nur rechtlich verbindliche Rahmenbedingungen zu möglichen Änderungen in der Bebauung geschaffen werden.

**Auswirkungen:** *Baubedingter* Lärm, der sich erheblich negativ auf die umliegenden Wohnbebauungen auswirkt, wird in der Bauzeit erwartet. *Anlagebedingte/betriebsbedingte Auswirkungen* sind differenziert zu betrachten. Während sich im Nordosten des Geltungsbereichs keine gravierenden Änderungen ergeben werden, wird der südliche Bereich von einer Wiese in ein Wohngebiet umgewandelt, vom dem durchaus Lärmemissionen ausgehen werden. Da es sich jedoch um ein Wohngebiet handelt und kein Gewerbegebiet, kann von mittleren Auswirkungen ausgegangen werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Mensch / Lärm	gering	mittel	mittel	gering

## 2.7 Schutzgut Landschaft

**Bestandsbeschreibung:** Uffing a.Staffelsee wird geprägt von einem ländlichen Ambiente. Lockere Wohnbebauung mit großen Gartenanteilen ist die vorwiegende Form der Bebauung. Zusätzlich finden sich kleine Geschäftsbauten und auch landwirtschaftliche Gebäude in der Ortschaft (siehe Abb. 10).

Die Ach durchquert Uffing a.Staffelsee fast mittig von Norden nach Süden. Sie verläuft hier ca. zehn Meter breit in leicht geschwungener Form, wird jedoch beidseitig von Verbauungen begrenzt (siehe Abb. 10).



Abbildung 10: links: Bebauung südlich des Geltungsbereichs; rechts: beispielhafte Bebauung an der Ach

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand und wird im Norden von einer Ortszufahrtsstraße begrenzt. An dieser Ortszufahrt (Schöffauer Straße) bilden derzeit ein Fahrsilo und ein überdachtes Holzlager den Ortsrand (siehe Abb. 11). Gegenüber, nördlich des Geltungsbereichs bzw. der Schöffauer Straße, besteht bereits Wohnbebauung.



Abbildung 11: links: Blick von der Schöffauer Straße auf den westlichen Ortseingang;  
 rechts: nördlicher Geltungsbereichsrand (links) mit Blick auf den Ortsausgang

**Bestandsbewertung:** Die derzeitige Nutzung des Gebiets selbst sowie seiner Umgebung ist ländlich geprägt (auch ausgehend vom rechtsgültigen Bebauungsplan). Eine Einsehbarkeit des Bereichs ist v. a. von Westen (siehe Abb. 11 links) gegeben.

**Vermeidungsmaßnahmen:**

- Begrünung bzw. Strukturaneicherung des Baugebietes durch festgesetzte Gehölzpflanzungen.
- Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbindung Ortsrandeingrünung sowie Festsetzungen von extensiven Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen in diesem Bereich.

**Auswirkungen:** *Baubedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind von geringem Umfang und auf die Bauzeit beschränkt. *Negative anlagebedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild können durch eine punktuelle Ortsrandeingrünung mit Hecken und heimischen Laub- und Obstgehölzen sowie durch eine Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Laubbäumen gemindert werden. *Betriebsbedingte Auswirkungen* auf das Landschaftsbild sind in geringem Umfang zu erwarten (Ziel- und Quellverkehr).

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Landschaft	gering	gering	gering	gering

**2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtauswirkungen
Kultur- und sonst. Sachgüter	keine	keine	keine	keine

**2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Als „Wechselwirkungen“ bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Bei der Situation im

Geltungsbereich mit dem hoch anstehenden Grundwasser können sich Auswirkungen auf den Boden auch das Grundwasser beeinflussen.

### 3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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 (z. B. Flächensparen). Eine Umsetzung dieser Bauleitplanung würde sich langfristig negativ auf die Umwelt auswirken. Die im alten Bebauungsplan dargestellten großen Grundstücksflächen mit den Baugrenzen für Einzelhäuser bieten nur wenigen Familien Wohnmöglichkeiten. Um dem dringenden Wohnbedarf aber gerecht werden zu können, wäre eine Ausweisung eines weiteren Wohngebiets an anderer Stelle nötig.

### 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### 4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

##### Schutzgut Wasser

- Stellplätze sind als befestigte Grünflächen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszubilden (Ausnahme sind Behindertenstellplätze).

##### Schutzgut Klima / Kleinklima

- Durch Baum- und Strauchneupflanzungen sollen kleinklimatische Beeinträchtigungen aufgrund von Versiegelung ausgeglichen werden.
- Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

##### Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Hecken
- Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland auf den öffentlichen Grünflächen

##### Schutzgut Arten/Tiere

- Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Hecken
- Entwicklung von extensiv genutztem artenreichem Grünland auf den öffentlichen Grünflächen

##### Schutzgut Landschaft

- Begrünung bzw. Strukturanreicherung des Baugebietes durch festgesetzte Gehölzpflanzungen.
- Sicherstellung einer Ortsrandeingrünung durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbindung Ortsrandeingrünung sowie Festsetzungen von extensiven Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen in diesem Bereich.

## 4.2 Eingriffsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Sinne des Gesetzes (§14 BNatSchG) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (vgl. §15 BNatSchG). Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

### 4.2.1 Methodik der Eingriffsbilanzierung

Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021, zu Grunde gelegt. Dabei wurden für das Schutzgut Arten und Lebensräume die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen bzw. die im Urbebauungsplan festgesetzten Nutzungen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet (siehe nachfolgendes Kapitel 4.2.2).

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird die Intensität des Eingriffs eingeschätzt. Diese wird vom Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung (Grundflächenzahl = GRZ) abgeleitet. Die betroffene Fläche wird somit mit dem Grundwert des betroffenen BNT und der GRZ multipliziert. Dies ergibt den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen ist ggf. eine Reduktion um bis zu 20 % möglich. Dies ist abhängig von dem Umfang und der Qualität der gewählten Maßnahmen.

### 4.2.2 Bedarfsermittlung für flächenbezogen bewertbaren Kompensationsbedarf

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen Bereiche mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Einteilung in Kategorien entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021).

Bereich	Bestand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Wertpunkte gem. BayKompV
G11	Grünland, intensiv genutzt	gering	3
X11	Dorfgebiet (derzeitiger Geltungsbereich des Bebauungsplans)	gering	2

Tabelle 1: Bewertung der bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich

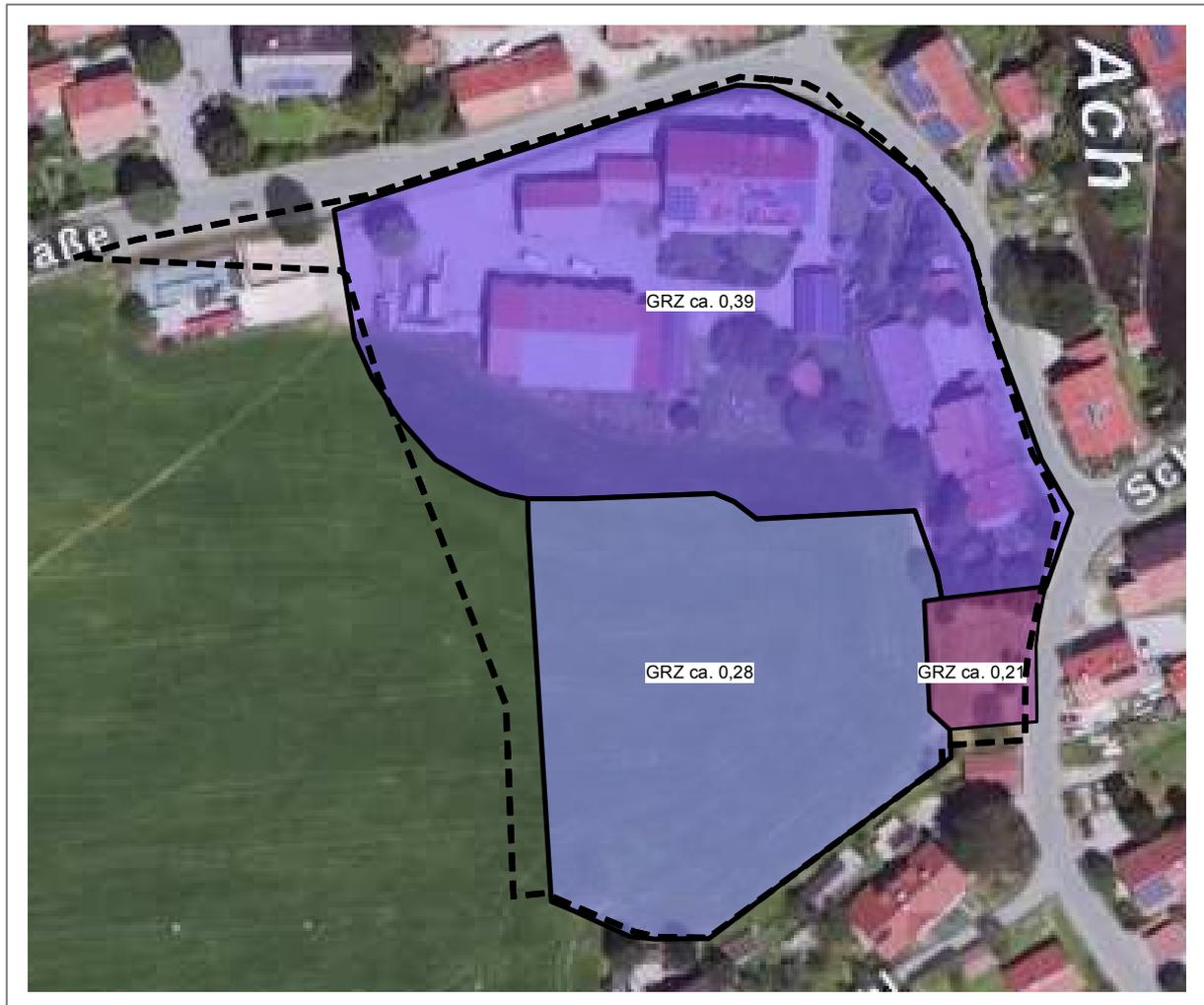


Abbildung 12: Aufteilung des rechtsgültigen Bebauungsplans in Bereiche mit unterschiedlicher GRZ

Die Eingriffsschwere ergibt sich aus dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Ein Beurteilungsfaktor ist dabei die festgesetzte Grundflächenzahl (überbaubare Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße). Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans errechnen sich bei diesen Festsetzungen folgende Werte als GRZ, die für die weitere Eingriffsermittlung von Bedeutung sind (siehe nachfolgende Abb. 13 sowie Tabelle 2):

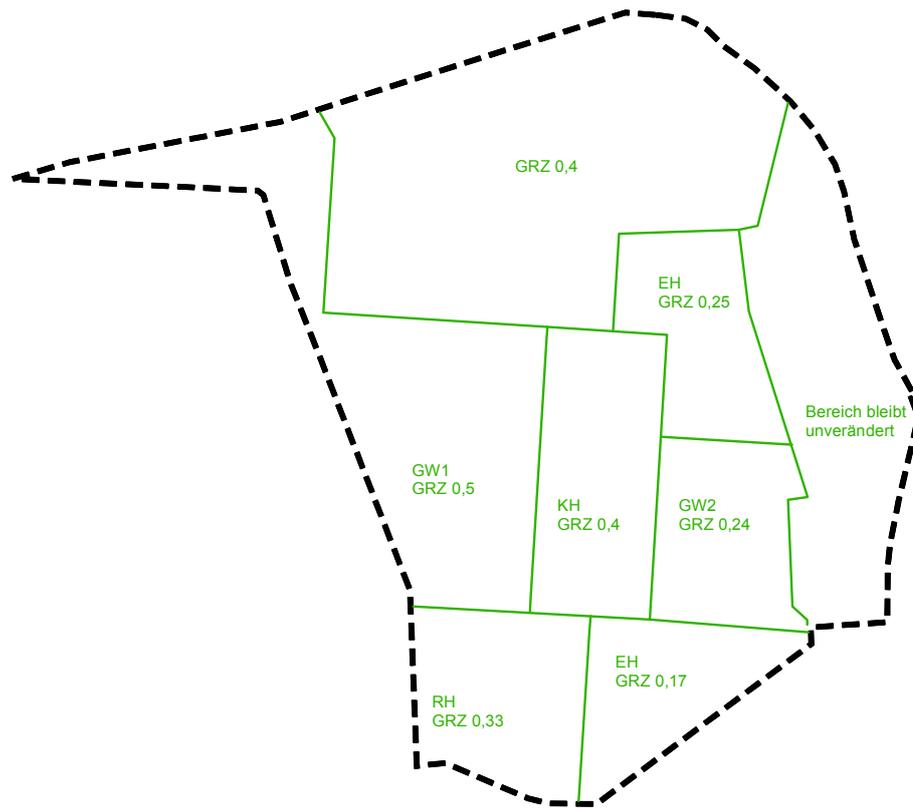


Abbildung 13: neue Eingriffsbereiche innerhalb des neuen Geltungsbereichs  
 (Quelle: Auszug aus dem Bebauungsplan, Stand Oktober 2024, mit Einträgen des Verfassers)

Festsetzung / Bereich		geplante GRZ
<b>Teilbereich I</b>		0,4
<b>Teilbereich II</b>	<b>EH</b>	0,17 bzw. 0,25
	<b>RH</b>	0,33
	<b>KH</b>	0,4
	<b>GW 1</b>	0,5
	<b>GW 2</b>	0,24

Tabelle 2: Beurteilung der Eingriffsschwere in den einzelnen Bereichen durch Angabe der Grundflächenzahl

Durch die Überlagerung der Bestandswertigkeiten mit der geplanten Eingriffsschwere (in diesem Fall ist dies die Differenz der bestehenden und der geplanten GRZ) kann der Kompensationsbedarf ermittelt werden. Die nachfolgende Abbildung 14 zeigt diese Überlagerungen der GRZ. Zusammengefasst wird dies dann in der Tabelle 3.

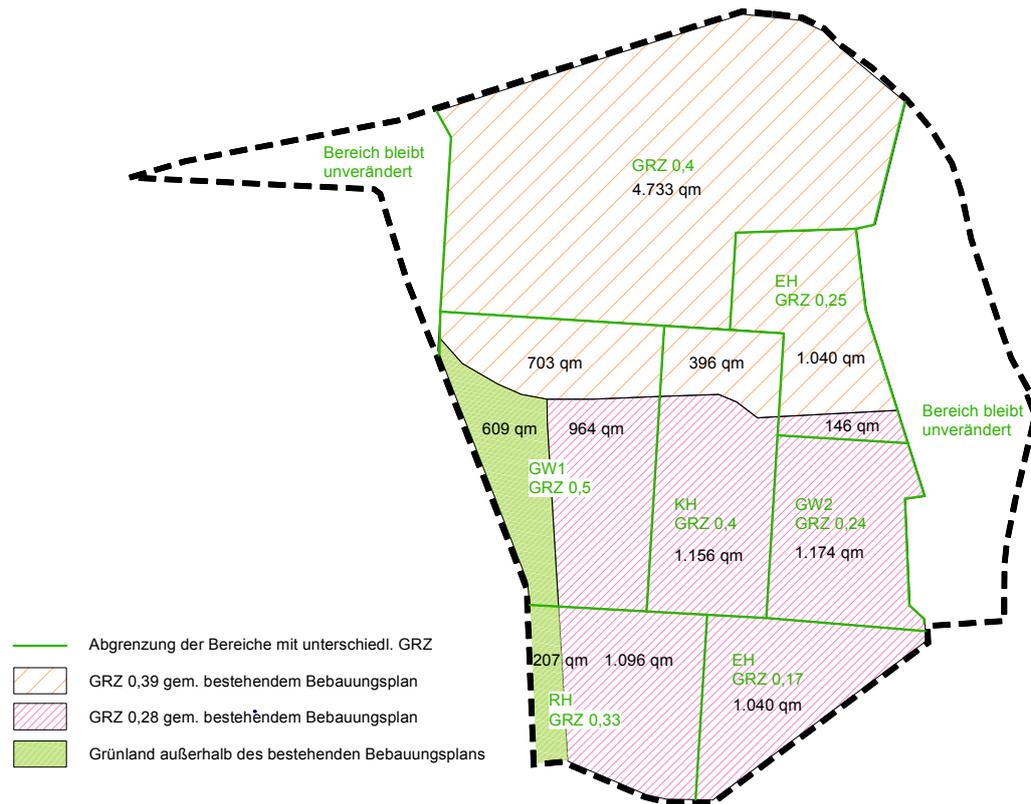


Abbildung 14: Überlagerung der bestehenden und der geplanten GRZ zur Eingriffsermittlung

Festsetzung / Bereich		BNT Wertigkeit	best. GRZ	gepl. GRZ	Differenz	Flächengröße in qm	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
<b>Teilbereich I</b>		2	0,39	0,4	0,01	4.733	95
<b>Teilbereich II</b>	EH	2	0,39	0,25	0,14	984	276
		2	0,28	0,25	0,03	146	9
		2	0,28	0,17	0,11	1.040	229
	RH	2	0,28	0,33	0,08	1.096	175
		3	-	0,33	0,33	207	205
	KH	2	0,39	0,4	0,01	396	8
		2	0,28	0,4	0,12	1.156	277
	GW1	2	0,39	0,5	0,11	703	155
		2	0,28	0,5	0,22	964	424
3		-	0,5	0,5	609	914	
GW2	2	0,28	0,24	-0,04	1.174	-94	
<b>gesamt</b>						<b>2.673</b>	

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	Ansatz
Verwendung von ausschließlich insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich	Eingriff wird teilweise vermieden	Festsetzung im BP	5 %
<b>Summe</b>			<b>5%</b>

Berechnung des Kompensationsbedarfs	Wertpunkte
Kompensationsbedarf aus Tabelle 2	2.673
abzüglich Planungsfaktor 5 %	-134
<b>Summe</b>	<b>2.539</b>

### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

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.

## 5 Planungsalternativen

Die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans war im Zuge des Planungsverfahrens bereits in einer anderen Art und Weise angedacht. Eine verdichtete Bauweise auf dem bisher sehr locker beplanten Gebiet war der Grundgedanke für die Änderung. Wichtig war dabei, ein Angebot für kleinere Wohneinheiten zu schaffen und den vorhandenen Platz bestmöglichst zu nutzen.

Im Laufe der Planung wurden mehrere Möglichkeiten diskutiert. Die vorliegende Fassung soll das von der Gemeinde gewünschte Angebot von Geschosswohnungsbau sowie von Einfamilien- und Reihenhäusern mit einer verdichteten Bauweise vereinen. Zugleich sollte sich die zulässige Bauweise dem Ortsbild von Uffing anpassen und eine ausreichende und ortstypische Durchgrünung aufweisen.

## 6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2021) herangezogen.

Schwierigkeiten bereitete während der Planungsphase die hängige Lage mit dem gleichzeitigen Anspruch, möglichst viele Tiefgaragenplätze unterzubringen. Für die Grünordnung

bedeutete die verdichtete Bauweise, dass die Festsetzung von Gehölzpflanzungen räumlich begrenzt wurde.

Neben dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Uffing a.Staffelsee die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

## 8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Uffing a.Staffelsee beabsichtigt die Änderung und Erweiterung des rechts-gültigen Bebauungsplans „Schöffauer Straße“ aus dem Jahr 2001. Der bestehende Bebauungsplan wurde bisher nicht umgesetzt. Die darin dargestellten Festsetzungen entsprechen mittlerweile nicht mehr den Wünschen der Bevölkerung bzw. der Gemeindeverwaltung und auch nicht mehr den Vorgaben der überregionalen Planung. Die Grundstücke sind zu groß zugeschnitten und nur auf die Bebauung von Einfamilienhäusern ausgelegt. Gewünscht wird aber, dass auch Geschößwohnungsbau angeboten wird.

Der Bebauungsplan soll dabei auch an die Anforderungen der aktuellen Baugesetze angepasst werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamt-auswirkungen
<b>Boden / Fläche</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Wasser / Oberflächenwasser</b>	keine	gering	keine	gering
<b>Wasser / Grundwasser</b>	hoch	gering	keine	gering
<b>Luft / Klima</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Pflanzen / biol.Vielfalt</b>	keine	gering	keine	gering
<b>Arten / Tiere</b>	gering	gering	keine	gering
<b>Mensch / Erholungsnutzung</b>	keine	keine	keine	keine
<b>Mensch / Lärm</b>	gering	mittel	gering	gering
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering	gering
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine	keine	keine	keine

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Auswirkungen auf die **Schutzgüter Boden / Fläche** sind gering, was sich durch die Tatsache begründet, dass nur die zusätzliche Verdichtung des Bodens (Differenz der bestehenden GRZ und der geplanten GRZ) betrachtet wird.

Das **Schutzgut Wasser** erfährt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit was darauf zurückzuführen ist, dass im Eingriffsraum Schichtwasser sehr hoch ansteht und bei Bautätigkeiten wahrscheinlich angegraben wird.

Das **Schutzgut Klima / Luft** wird durch den Eingriff nur gering beeinträchtigt. Der etwas höhere Versiegelungsgrad als im Ur-Bebauungsplan sorgt dabei für weniger ausgeglichene lokale Klimaverhältnisse, d. h. lokal erhöhte Temperaturen und weniger Sauerstoffproduktion.

Für das **Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt** sind durch die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und den privaten Gärten nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nur geringe Auswirkungen werden für das **Schutzgut Arten / Tiere** erwartet, da die Artenausstattung für den rechtsgültigen Bebauungsplan als gering angenommen wird.

Die Auswirkungen auf den **Menschen** sind im Bereich **Erholungsnutzung** nicht zu erwarten, da im Geltungsbereich bereits eine Wohnbebauung ausgewiesen wird, die keinerlei Nutzen für die Naherholung anbietet. Auswirkungen bedingt durch **Lärm** auf die Wohngebiete sind nur in sehr geringem Maß zu erwarten, ausgelöst durch die Bauarbeiten und kaum durch betriebliche Lärmemissionen.

Ausgehend vom Ur-Bebauungsplan wird das Wohngebiet verdichtet. Auch höhere Gebäude sind nun am Ortsrand zulässig. Dies bedeutet für das **Landschaftsbild** durchaus eine Veränderung. Mit einer dichteren Bauweise und somit weniger Grünflächen bzw. private Gärten zeigt sich der Ortseingang stärker anthropogen genutzt und somit weniger natürlich.

Traunstein, den 22.11.2024



Dipl.-Ing. Jürgen Hilse  
Landschaftsarchitekt

## Literaturverzeichnis und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): FIN-Web, Naturräume, abgerufen am 03.06.2024, [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.): UmweltAtlas Bayern, abgerufen am 03.06.2024, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas>

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

NEUBECK, K. (2022): Bericht zur Untersuchung eines Gebäudes und einer Wiesenfläche in Uffing, Benediktbeuern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAND: Regionalplan Südostoberbayern Kapitel BI (in Kraft getreten am 16.12.2006)

## Gesetze

BAUGESETZBUCH (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 123.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2013 (BGBl. I S. 394) mW.v. 01.01.2024, Stand 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG (BayKompV), Stand 07.08.2013