G E M E I N D E U F F I N G a m S t a f f e l s e e
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Bebauungsplan
„Südlich der Kirche”

für die Grundstücke Fl. Nrn. 150, 155, 155/1 sowie eine Teilfläche aus FL. Nr. 147 Gemarkung Uffing am Staffelsee

Plandatum: 21.10.2026

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

Die nachfolgende Begründung basiert auf der Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Kirche“ in der Fassung vom 08.07.2025 (Bekanntmachung vom 01.08.2025) der Architektin Vera Winzinger und wird mit Einverständnis dieser verwendet.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen und Planungsanlass 3

2. Lage im Raum 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen
und allgemeine Ziele der Planung 5

Flächennutzungsplan
Städtebaulicher Rahmenplan
Landes- und Regionalplanung
Denkmalschutz

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
sowie städtebauliches Umfeld 7

Plangebiet
Umgebung

5. Städtebaulicher Entwurf
und Auswirkungen der Planung 9

Überprüfung der Innenbereichslage Fl.Nr. 155/1
Beurteilung der Baurechte auf den Innenbereichsflächen
Städtebauliche Belange / Entwicklungsziele
Auswirkungen der Planung

6. Festsetzungen 14

Art der Nutzung
Maß der Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche
Stellplätze, Garagen, Carports
Bauliche Gestaltung
Grünordnung und Artenschutz

7. Ver- und Entsorgung 21

Stromversorgung
Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung (Abwasser)
Niederschlagswasserbeseitigung
Löschwasserversorgung
Spartengespräche

8. Immissionsschutz, Bodenschutz, Nachbarschaftsschutz 22

9. Verfahren 23

1. Vorbemerkungen und Planungsanlass

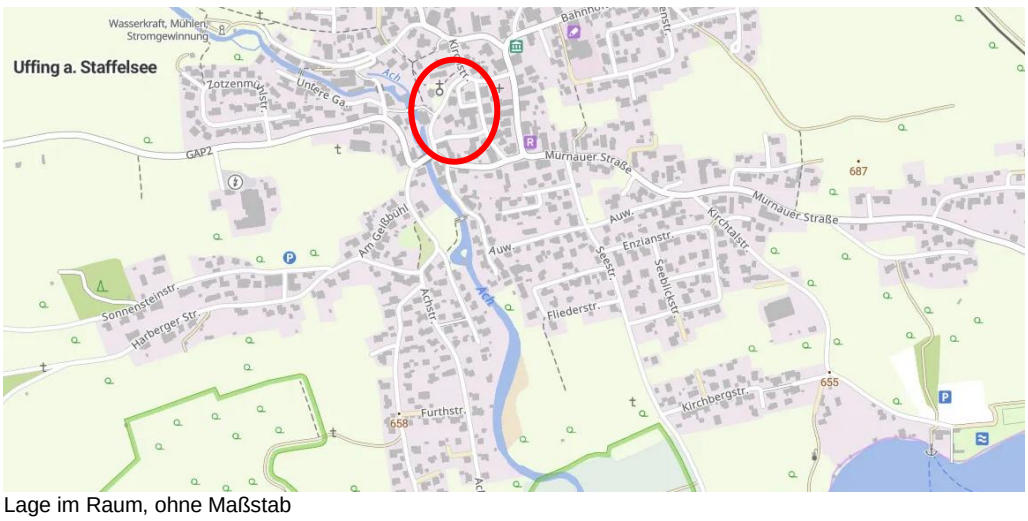
Seitens des Grundstückseigentümers der Fl. Nrn. 155 und 155/1 wurde der Bauwunsch für Fl. Nr. 155/1 herangetragen. Im Hinblick auf die sensible Lage im Ort hat der Gemeinderat der Gemeinde Uffing am Staffelsee daher in seiner Sitzung am 28.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „südlich der Kirche“ beschlossen, um für die Bebauung des bislang unbebauten Grundstücks eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten.
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die privaten Interessen mit einer städtebaulich verträglichen Einbindung auch im Hinblick auf die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde Uffing am Staffelsee in Einklang zu bringen. Dafür fanden mehrere Abstimmungsgespräche statt.

Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan (ohne Festsetzungen zur Art der Nutzung) aufgestellt und ist seit 01.08.2025 rechtskräftig.
Mit Aufstellung des Bebauungsplans wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans außer Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan weist jedoch einige Mängel hinsichtlich der Abwägung und Festsetzungsumfang auf. Um diese Mängel zu beheben hat der Gemeindeart der Gemeinde Uffing am Staffelsee am 17.06.2026 beschlossen ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung der Fehler durchzuführen und gem. § 215a Abs.2 BauGB die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB zu wiederholen.

2. Lage im Raum

Die Gemeinde Uffing liegt im bayerischen Voralpenland, im sogenannten „Blauen Land“ am nördlichen Ufer des Staffelsees ca. 30 km nördlich von Garmisch-Partenkirchen und 70 km südlich von München. Die Gemeinde befindet sich ca. 15 km Kilometer von der Autobahn A95 Richtung Garmisch – München entfernt, außerdem ist sie über die Bundestraße B2 (München-Weilheim-Spatzenhausen) und die B23 (Augsburg – Rottenbuch) zu erreichen.
Des Weiteren besitzt Uffing am Ortsrand einen eigenen Bahnhof an der Bahnlinie München – Garmisch-Partenkirchen, der im Stundentakt angefahren wird sowie Direktverbindungen nach Österreich.

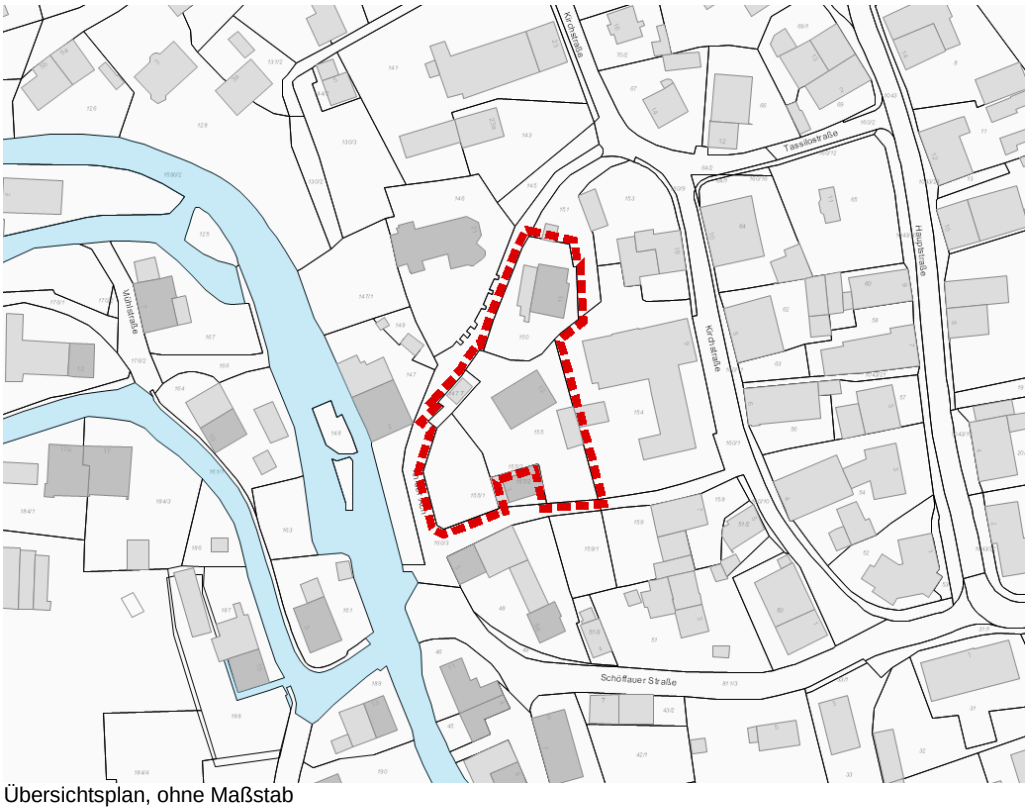


Lage im Raum, ohne Maßstab

Das Plangebiet selbst befindet sich zentral im historischen Ortskern im unmittelbaren Umfeld der Pfarrkirche St. Agatha entlang der Straße An der Ach.
Es liegt innerhalb des 60m-Bereichs zum Gewässer Ach (Gewässer II. Ordnung).



Luftbild, ohne Maßstab



Übersichtsplan, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil der Fläche als Dorfgebiet dargestellt. Die westlichen Flächen, entlang der Straße „An der Ach“ sind als Grünflächen dargestellt.

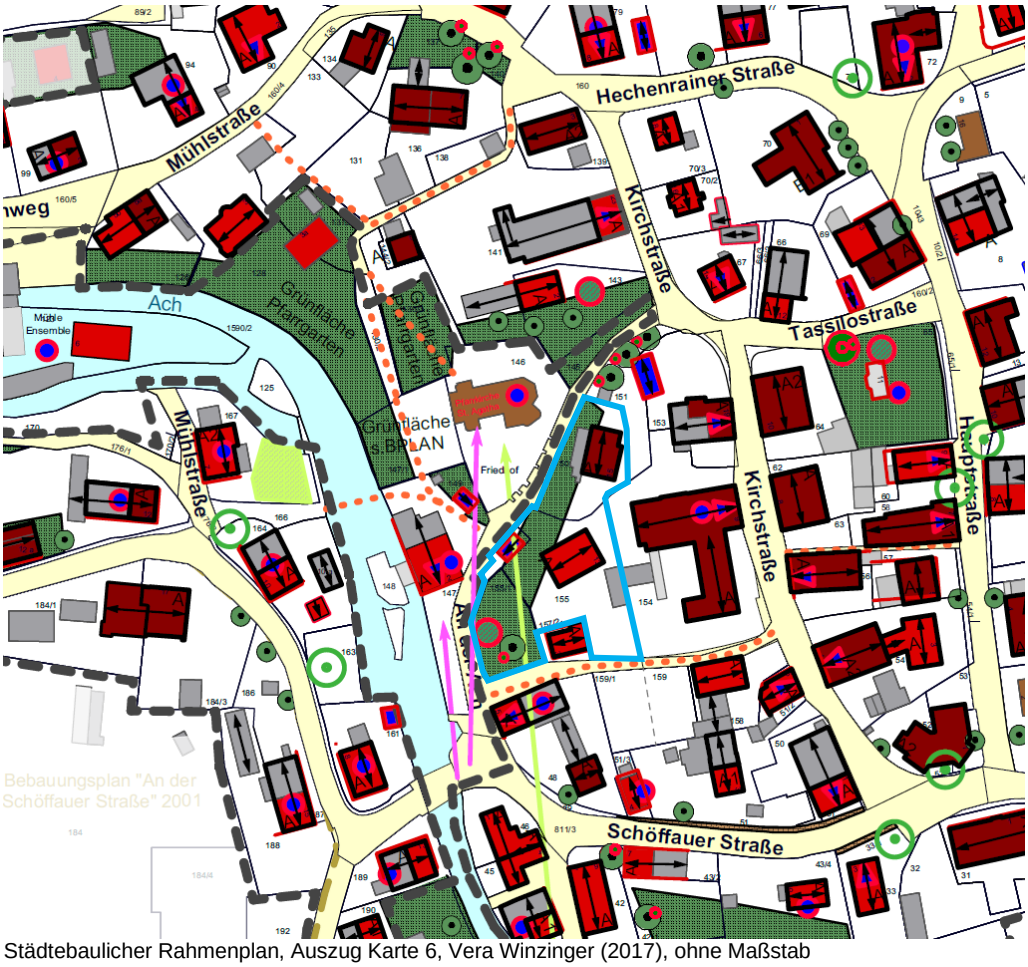


Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Die Grundzüge der FNP-Planung werden mit dem gegenständlichen Bebauungsplan gewahrt. Mit der Planung geht jedoch eine Verschiebung der Grenze zwischen Dorfgebiet und Grünfläche einher.

Städtebaulicher Rahmenplan

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahre 2017 wurden die Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Altortbereichs von Uffing definiert. Karte 6 „Städtebauliche Entwicklung“ des Rahmenplans zeigt deutlich die sensible Lage des Planungsgebiets im historischen Ortskern mit den prägenden Frei- und Grünflächen rund um die Pfarrkirche.
Der Bebauungsplan „Südlich der Kirche“ überplant die ortsbildprägenden innerörtlichen Grünflächen / Freiflächen in dem Bereich östlich der Straße An der Ach, die der Freihaltung von Sichtbeziehungen und der innerörtlichen Grünflächenvernetzung dienen. Im Südwesten befindet sich ein ortsbildprägender Einzelbaum.



Städtebaulicher Rahmenplan, Auszug Karte 6, Vera Winzinger (2017), ohne Maßstab

Gemäß Rahmenplan ist das gesamte Grundstück mit der Fl. Nr. 155/1 von jeglicher Bebauung freizuhalten und als private Grünfläche zu erhalten. Die ortsbildprägende Grünfläche hält die markanten Sichtachsen auf die Pfarrkirche frei. Zudem handelt es sich bei dem Blick von der Brücke über die Ach, in Richtung Kirche, um die sog. „Postkarten-Ansicht“ von Uffing.
Die mit dem Rahmenplan erarbeiteten Entwicklungsziele sind zum Schutz des Ortsbildes und der stadträumlichen Qualitäten des Uffinger Ortskerns bei der Planung zu berücksichtigen.
Ein völliger Entzug von Baurecht auf dem Grundstück 155/1 erscheint jedoch unverhältnismäßig. Die Zielsetzung des Rahmenplanes zum Erhalt der stadträumlichen Qualitäten findet auch durch eine gezielte Einbettung einer Bebauung auf dem Grundstück in Verbindung mit von Bebauung ganz oder weitgehend freizuhaltenden und zu begrünenden Teilen des Grundstücks in ihren wesentlichen Grundzügen Berücksichtigung.

2018 hat die Gemeinde eine Ortsgestaltungssatzung für den Bereich des städtebaulichen Rahmenplans erlassen. In dieser werden wesentliche gestalterische Belange geregelt. Die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gebäudetyp A eingestuft.
Soweit der gegenständliche Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft, sind die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung einzuhalten.

<u>Landes- und Regionalplanung</u>

Die gezielte Steuerung der Entwicklung von unbebauten Flächen im Innenbereich 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).
Entsprechend des übergeordneten Leitbildes sollen historisch gewachsene Landschafts- und Siedlungsbilder sowie regionale Identitäten behutsam weiterentwickelt werden.

Denkmalschutz

Die Ortschaft Uffing reicht bereits bis ins frühe Mittelalter (Ersterwähnung 839) zurück. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Kirche und dessen Lage im historischen Ortszentrum sind bauliche Überreste aus der frühestens Ortsgeschichte zu vermuten. Dies betrifft insbesondere tiefgreifende Bodeneingriffe sowie übermäßige Abgrabungen, z.B. in den Hang geschobenen Garagen / Carports.
Nördlich des Geltungsbereichs ist auf Fl. Nr. 146 ein Bodendenkmal (D-1-8232-0007) und südlich auf der Fl. Nr. 48 An der Ach 5 ein Baudenkmal (D-1-80-134-2) gelistet.

Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes sowie städtebauliches Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2.500 m². Es wird im Norden und Westen über die Straße An der Ach erschlossen. Im Süden befindet sich der beschränkt-öffentliche Weg „Straße zur Ach“ mit folgender Widmungsbeschränkung: „Verkehrsverbot für Fahrzeuge aller Art, ausgenommen Anlieger“, der die Straße An der Ach mit der im Osten verlaufenden Kirchstraße verbindet.

Nordwestlich des Planungsgebietes liegt in Höhenlage die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Agatha, mit den zugehörigen Grünflächen des Pfarrgartens und dem vorgelagerten Friedhof mit dem Zugang über die Straße „An der Ach“.
Im Westen liegen die Grünflächen und der Uferbereich der Ach. Entlang der Nordwestgrenze des Planungsgebietes verläuft innerhalb des Plangebiets der markante Grüngürtel, der zusammen mit den o.g. Grünbereichen eine prägende Grünverbindung im historisch geprägten Altort von Uffing darstellt.
Die Topografie des Plangebiets steigt von Süd / Südwest nach Nord / Nordost an. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Höhenunterschied von ca. 10m. Die topografische Prägung des Bereichs spiegelt sich in der vorhandenen Bebauung wider.


Blick von der Straße An der Ach, Foto: V. Winzinger


Blick von Südwesten, Foto: V. Winzinger

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig innerhalb des 60 m Bereichs zum Gewässer der Ach (Gewässer II. Ordnung). Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) und Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind in diesem Bereich nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Umgebung

Die umgebende Bebauung, entlang der Ach, prägt den Bereich nachhaltig.

Auf **Fl. Nr. 48** befindet steht das älteste Bauernhaus von Uffing, das im Kern auf die zweite Hälfte des 17. Jahrhunderts zurückreicht und somit auch im Urkataster (ca. 1810) gelistet ist.
Bei diesem noch aktiven landwirtschaftlichen Betrieb handelt sich um Muttertierhaltung mit einer GV-Zahl von 15, sowie der dazugehörigen Mistlege und Jauchegrube. Der Stallzugang als auch die Mistlege befinden sich auf der Nordseite des Bauernhauses.
In dem ehem. Bauernhaus auf der **Fl. Nr. 147** ist keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden, es dient heute nur noch der Nutzung als Wohnhaus mit Nebengebäude (Fl.Nr. 147 T), durch die Eigentümer. Auch dieses Gebäude ist bereits im Urkataster gelistet, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.
Bei diesen beiden Gebäuden am Fuße der Pfarrkirche St. Agatha, mit ihren Ursprüngen im 15. Jahrhundert, handelt es sich um zwei ortsbildprägende Gebäude. Durch ihre Lage im ortsräumlichen Gefüge von Uffing, sowie im städtebaulichen Kontext mit der Pfarrkirche und dem Fließgewässer, der Ach prägen sie den Raum nachhaltig und geben ihm seine dörfliche Typologie.
Aufgrund ihrer prägenden Stellung sowohl im städtebaulichen als auch im straßenräumlichen Verbund bilden sie zugleich die Raumkanten zur Straße An der Ach und zum Gewässer, der Ach.
Hinsichtlich Orientierung (Firstrichtung) sowie Proportion (Höhe und Breiten- und Längenverhältnis) mit mindestens zwei Vollgeschossen und einem homogenen Satteldach mit der regionaltypischen Dachneigung, bilden diese die städtebauliche Präsenz und Wichtigkeit im orträumlichen Gefüge von Uffing. Darüber hinaus trägt die ruhige, typische Fassadengliederung / -gestaltung und Detaillierung dazu bei. Die Wertigkeit dieser Gebäude ist in diesem städtebaulichen Kontext somit evident.


Sommeransicht, Foto: V. Winzinger


Winteransicht, Foto: V. Winzinger

Die ortsbildprägende Grünfläche mit der **Fl. Nr. 155/1** die sich derzeit über das gesamte Grundstück erstreckt hält den Blick auf die Pfarrkirche frei. Der Höhenunterschied von der Straße An der Ach bis zum Gebäudes auf der Fl. Nr. 155 (Hs.Nr.13) beträgt ca. 6,00 m. Das Gebäude Fl. Nr.150 (Hs.Nr.15) liegt an seiner

Nordseite auf gleicher Höhe mit dem Friedhof. Somit bildet die von der Straße An der Ach und der Kirche ansteigende Topografie eine räumliche Kante. Dies wird auf dem Winterbild besonders deutlich, im Sommerbild wird dieser Bereich durch den ortsbildprägenden Baum in der Südwestecke des Grundstücks verdeckt.

Der Blick von der Brücke über die Ach -Schöffauer Straße – auf die Pfarrkirche zeigt das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 155/1 mit dem ortsbildprägenden Baum.

Die Grünfläche auf dem Grundstück der Fl. Nr. 155/1 läuft hangaufwärts, weiter über die Fl. Nrn. 155, 150, 151 bis zur Kirchstraße und bildet mit der Friedhofsmauer eine Art „Hohlweg“.

Das gemeindliche Ziel, bzw. Wunsch, die ortsbildprägende Grünfläche für immer freizuhalten, ist in Anbetracht der städtebaulichen Situation nachvollziehbar, jedoch ist der Gemeinde bewusst, dass dies aufgrund der Innenbereichslage i. S. des § 34 BauGB kaum möglich ist.

5. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung

Überprüfung der Innenbereichslage Fl.Nr. 155/1



Foto: V. Winzinger

Bestehende Baurechte (nach § 34 BauGB) sind als abwägungsrelevanter privater Belang gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dementsprechend sind im Rahmen der Bauleitplanung die bisherige Baulandqualität und Nutzungsmöglichkeiten des Grundeigentums sowie die mit Erlass des Bebauungsplanes zu erwartenden Beschränkungen zu ermitteln. Die Frage, was sich in die „nähere Umgebung“ einfügt, bemisst sich indessen nach den Umständen des Einzelfalls.



Lage im Luftbild, Quelle Bayernatlas 2026

Beurteilung der Baurechte auf den Innenbereichsflächen

Die Baurechte auf Innenbereichsflächen bemessen sich nach dem tatsächlichen Baubestand in der näheren Umgebung. Dieser setzt den Maßstab für das Maß der zulässigen Überbauung auf diesem Grundstück. Die prägenden Bauernhäuser liefern hierzu keine aussagekräftige Grundlage, da diese vor Jahrhunderten für eine andere Nutzung errichtet wurden.
Bei den nachfolgend genannten Gebäuden handelt es sich um reine Wohngebäude in direkter Umgebung.

Fl. Nr. 150 (Baugrundstück 1)
Das Grundstück ist bereits bebaut.
Das zweigeschossige Hauptgebäude mit Satteldach steht etwas erhöht und besitzt eine Grundfläche von ca. 145 m². Entlang der Straße An der Ach befinden sich Nebengebäude mit Erschließungsflächen in topografisch niedrigerer Lage. In Summe beträgt die Bestandsbebauung knapp über 200 m².
Die beengte Erschließungssituation und die geringen Abstände zu den Nachbargrundstücken lassen kaum weitere Bebauungen zu.
Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von 210 qm Grundfläche entspricht daher im Wesentlichen dem nach § 34 BauGB zulässigen Maß.

Fl. Nr. 155 (Baugrundstück 2)
Das Grundstück ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Die Grundfläche beträgt ca. 180 m². Die Erschließung des Grundstücks mit Garagen an der östlichen Grundstücksgrenze erfolgt von Norden über die Fl. Nrn. 151 und 154. Bauliche Erweiterungen am Gebäudebestand sind in geringem Umfang vorstellbar.
Der südliche Grundstücksbereich ist unbebaut. Aufgrund der bestehenden beengten baulichen Situation mit dem an der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude auf Fl. Nr. 157/2 wird hier aus städtebaulicher Sicht keine Möglichkeit für eine weitere Bebauung durch ein zusätzliches Gebäude gesehen.

Das östlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 154 ist deutlich dichter bebaut. Die Bebauung dort beträgt insgesamt ca. 800 m², wovon das Hauptgebäude ca. 450 m² einnimmt. Das auf Fl. Nr. 154 vorhandene Maß der baulichen Nutzung lässt sich schon wegen des kleineren Grundstücks nicht 1:1 im Rahmen von § 34 BauGB auf Fl. Nr. 155/1 übertragen.
Unter wertender Betrachtung der Umgebungsbebauungen, der Grundstückszuschnitte und der städtebaulichen Gesamtsituation wird die festgesetzte Grundfläche von 280 qm als dem derzeit nach § 34 BauGB zulässigem Maß entsprechend angesehen. Eine Bebauung mit einem weiteren Gebäude im südlichen Grundstücksteil würde sich jedoch schon wegen der unmaßstäblichen Nähe zu den Bestandsbauten westlich und östlich nicht nach § 34 BauGB einfügen. Daher wird kein Baurecht für einen zusätzlichen Baukörper vorgesehen.

Fl. Nr. 157/2 (planaußerhalb)
Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 90 m² und besitzt zwei Vollgeschosse mit Satteldach. Das sehr kleine Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Von einer Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde abgesehen, da sich eine (Neu-)Bebauung dieses Grundstückes im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB schon wegen des sehr kleinen Grundstückszuschnitts voraussichtlich nicht negativ auf die städtebaulichen Ziele der Gemeinde auswirken wird.

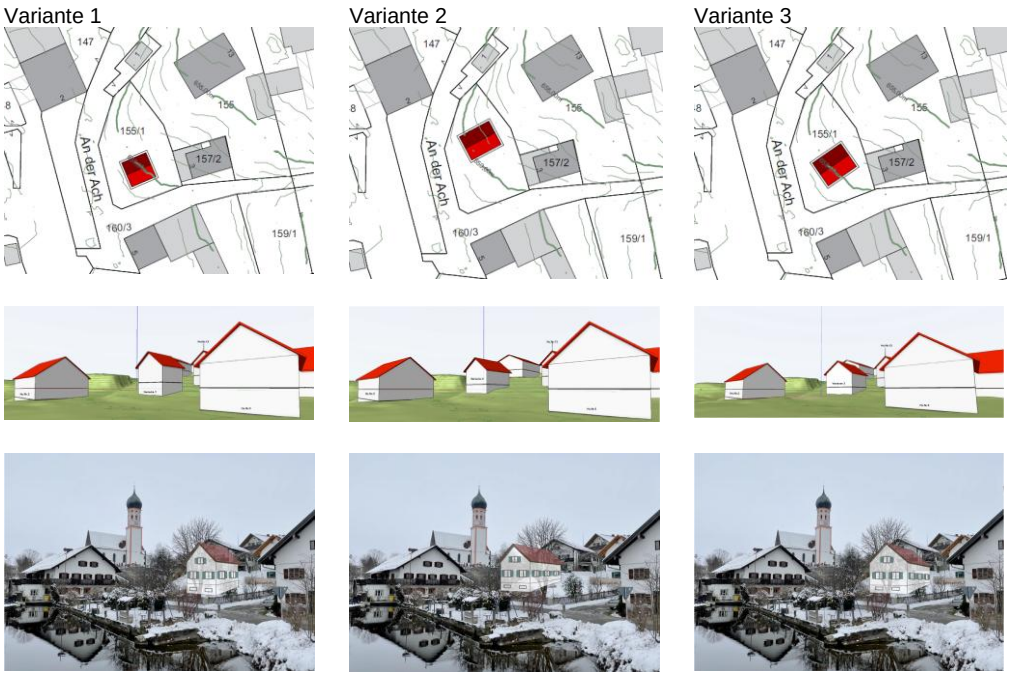
Fl. Nr. 155/1 (Baugrundstück 3)
Das Grundstück ist unbebaut und liegt in einer Grünvernetzung, die einen besonderen städtebaulichen Wert besitzt.
Für das Grundstück Fl.Nr. 155/1 wird für das Maß der baulichen Nutzung als maßgeblicher Rahmen im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB die vorhandene Bebauung auf Flur Nr. 155 herangezogen (180 qm). Nach Grundstücksgröße und dem Verhältnis zur Freifläche ergibt sich bei wertender Gesamtbetrachtung eine Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von 180 qm Grundfläche und zwei Geschoßen (ein Nichtvollgeschoß), die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen wurde. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen der Zielsetzung einer möglichst geringen Beeinträchtigung des "Postkartenblicks" Rechnung, schränken das Baurecht jedoch im Ergebnis nicht ein.

<u>Städtebauliche Belange / Entwicklungsziele</u>

Betrachtet man die gesamte Grünachse ergibt sich hier im Ortsmittelpunkt eine ortsbildprägende Grünverbindung, die die Pfarrkirche umrahmt. Die vom Süden kommende, die Ach begleitende Grünverbindung, verknüpft sich mit der Grünfläche entlang der Straße An der Ach, sowie mit den westlich der Pfarrkirche verlaufenden Grünflächen des Pfarrgartens und den prägenden Grünflächen (Fl. Nr. 143). Sie treffen sich im Pfarrgarten und verlaufen von dort gemeinsam Richtung Norden und dann weiter nach Westen – Richtung Ortsrand.
Aufgrund der prägenden städtebaulichen Strukturen, wie Gebäude, Grün und Topografie ist es eine Herausforderung eine mögliche Bebauung in diese vorhandene städtebauliche Struktur harmonisch einzufügen.

Ziel ist es, mit der Planung die Möglichkeit für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten zu schaffen, welches den städtebaulichen Belangen hinsichtlich Charakters und Wert des Ortsbildes ausreichend gerecht wird.

Hierzu wurden außer einem möglichen Bauvolumen auch nähere Untersuchungen zur Gebäudesituierung eines Neubaus in Varianten durchgeführt.



Variantenuntersuchungen (Auszug), V. Winzinger

Unter der Berücksichtigung der Zielstellungen zum einen eine harmonische Einbindung des Gebäudes in die topografisch ausgeprägte Situation zu schaffen und zum anderen den „Postkartenblick“ so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wurden die verschiedenen Varianten zur Gebäudesituierung im Gemeinderat behandelt.
Ergänzend hierzu ließ die Gemeinde noch ein Phantomgerüst aufbauen, um Lage und Kubatur genauer beurteilen zu können und die Situation auch aus Richtung Kirche zu betrachten.

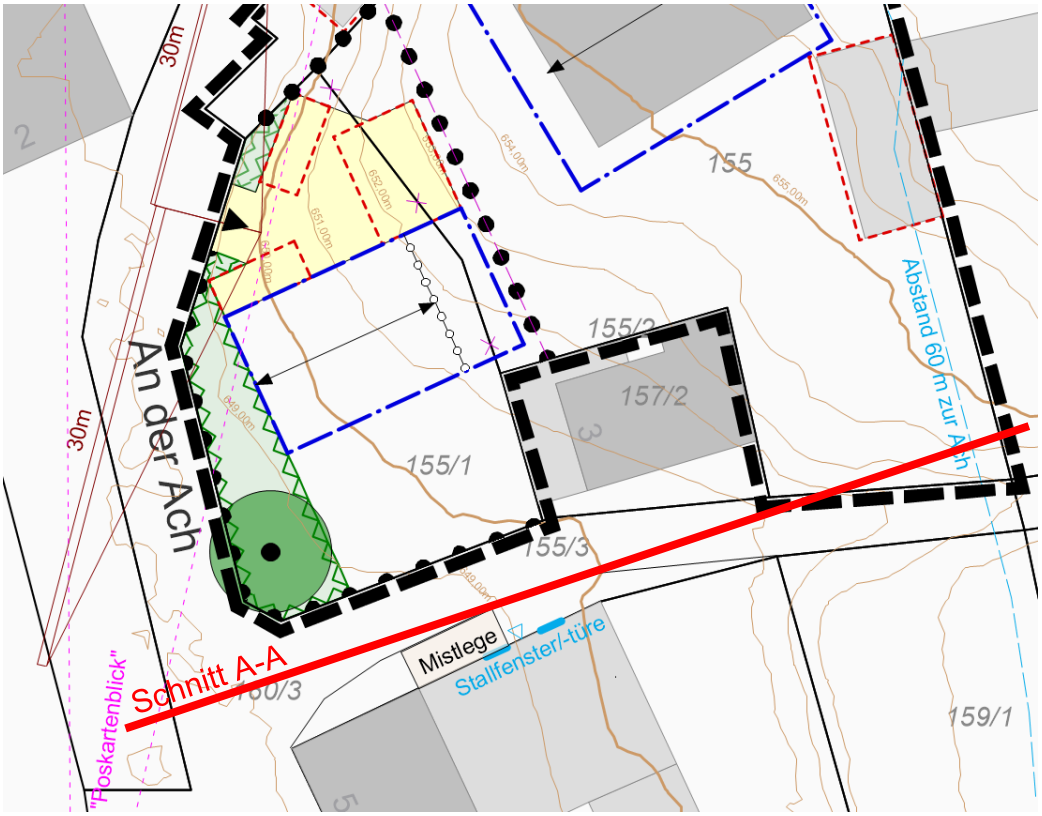


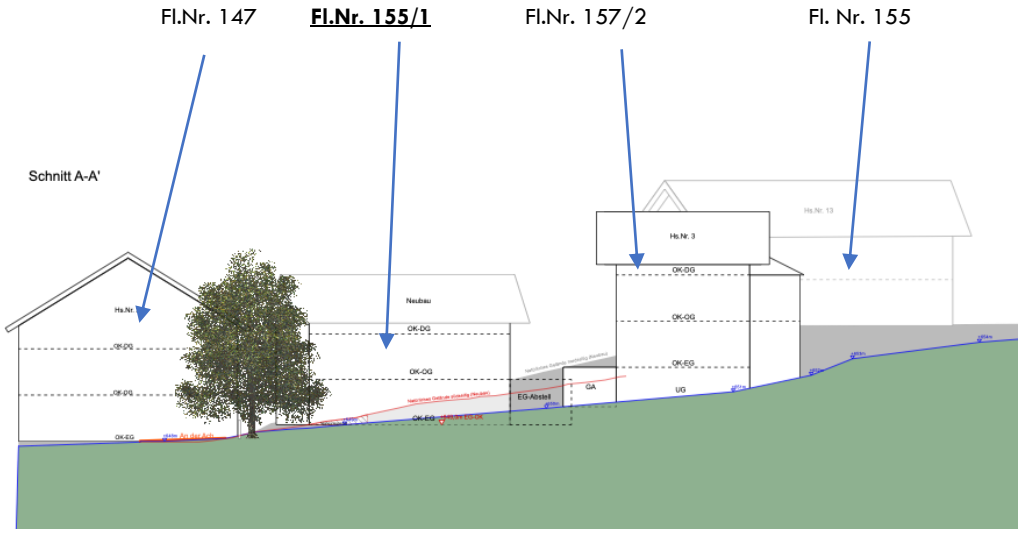
Das neue Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1 muss sich in die Gemengelage des Ortskerns einfügen und sich den beiden ortsbildprägenden Anwesen unterordnen, sowie den notwendigen Abstand zur noch aktiven Landwirtschaft im Süden einhalten. Die Geländestruktur – Topografie ist zu erhalten und das neue Gebäude muss sich harmonisch einfügen. Trotz immenser Erdbewegungen und der Einfügung eines neuen Gebäudes muss der Erhalt dieser ortsbildprägenden Grünfläche, bzw. Grünverbindung, zwischen dem Bach (Ach) und der Pfarrkirche (St. Agatha), sichergestellt sein.

Im Ergebnis dieser intensiven Diskussion wurde vom Gemeinderat entschieden, dass ein Neubau deutlich von der Straße An der Ach abgerückt sein muss, um die schützenswerten Strukturen und Proportionen im historischen Ortskern von Uffing zu bewahren.

Der weitgehende Schutz der bestehenden Hangkante führt unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken zu einer Einschränkung der überbaubaren Fläche auf Fl. Nr. 155/1. Da das angrenzende Grundstück Fl. Nr. 155 im selben Eigentum ist, wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer und Bauinteressenten ein Übergreifen der Bebauung auf das Nachbargrundstück beschlossen, um so das Zurücksetzen des Bauraums zu kompensieren und ein angemessenes Bauvolumen zu ermöglichen.
Da die Erschließung des Grundstücks aus topografischer und städtebaulicher Sicht schwierig ist, wird eine Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 2 erforderlich.
In Abstimmung mit dem Eigentümer wurde ein gemeinsames Konzept entwickelt, welches die gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele mit den privaten Interessen des Antragstellers für die Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 155/1 zusammenbringt.

Der nachfolgende Schnitt zeigt die Topografie mit der Lage der bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude auf der Fl. Nr. 155/1. Die blaue Linie zeigt den Geländeverlauf entlang dem beschränkt-öffentlichen Weg „Straße zur Ach“. Die rote Linie zeigt den Geländeverlauf an der Südseite des geplanten Gebäudes.
In der Grafik wird deutlich, dass sich der mögliche Neubau auf Fl. Nr. 155/ 1 den bestehenden Strukturen unterordnet und die Errichtung und Einbindung eines gut nutzbaren Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen gut umzusetzen ist.
Auch die beengte bauliche Situation im südlichen Grundstücksbereich von Fl. Nr. 155 und topografische Situation werden im nachfolgenden Schnitt gut sichtbar.





Schemaschnitt AA von Süden, V. Winzinger

Die Belichtung an der Südseite ist auch ohne massive Abgrabungen möglich. Auch Stützmauern sind aufgrund des bestehenden Geländes kaum erforderlich.

Eine ergänzende Bebauung auf Fl.Nr. 155 (Baugrundstück 2) ist nicht Planungsinhalt. Städtebauliches Ziel ist es, die lockere Bebauung mit großen Freibereichen innerhalb des Plangebietes zu erhalten und keine weitere Verdichtung zu fördern. Dies entspricht den gemeindlichen Entwicklungszielen laut städtebaulichem Rahmenplan. Eine Einschränkung seines Baurechtes nach § 34 BauGB wird dadurch nicht gesehen.
Um den Grundstückseigentümer aber hinsichtlich möglicher Entwicklungen auf Fl. Nr. 155 nicht unzumutbar einzuschränken werden in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen Bauraumergänzungen im Bereich des Gebäudebestandes aufgenommen.

Auswirkungen der Planung

Eine Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 155/1 hat unvermeidliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es wird jedoch versucht durch eine behutsame und maßstäbliche Integration des Neubaus in das bestehende Gelände, diese Auswirkungen möglichst gering zu halten und die städtebaulichen als auch naturräumlichen Werte zu erhalten. Dazu gehören u.a. eine nur unbedingt erforderliche Veränderung der Topografie, der Erhalt des prägenden Baumes sowie eine größtmögliche Begrenzung der Versiegelung.
Auf den bereits bebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs werden nur wenige, bestandsorientierte Festsetzungen getroffen und die für das Ortsbild wichtige Freihaltung entlang der Straße An der Ach festgesetzt.

6. Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan werden zum Teil bereits bebaute Flächen überplant und zum Teil bislang unbebaute Flächen für eine Bebauung verbindlich geregelt. Aus diesem Grund erfolgen die Festsetzungen entsprechend der unterschiedlichen Planungserfordernisse in unterschiedlicher Regelungstiefe.

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt.

Die Gemeinde sieht keinen Bedarf die Art der baulichen Nutzung festzusetzen, da die Größe und Lage der Gebäude, die Anzahl der Wohnungen und das Ortsbild die wesentlichen Parameter darstellen. Die bestehende Gemengelage in diesem Ortskernbereich soll zudem erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich entsprechend nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

Maß der Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Da die geplanten Baukörper und Nebenanlagen teilweise grundstücksübergreifend festgesetzt werden erfolgt die Festsetzung des Nutzungsmaßes nicht auf die Buchgrundstücke bezogen, sondern auf eigens bestimmte Baugrundstücke.

Wie sich aus § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO ergibt, ist die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche das „Baugrundstück“. Gleiches gilt für die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl, da § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 2 BauNVO insoweit auf § 19 Abs. 3 BauNVO verweisen. In dieser Bestimmung als Baugrundstück ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne zu verstehen. Ausnahmen hiervon sind nur dort vertretbar, dann allerdings auch geboten, wo bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffs die Gefahr entstünde, dass der Sinn einer bestimmten bodenrechtlichen Regelung handgreiflich verfehlt würde. Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan eine Grundstücksneuordnung im Verhältnis der Grundstücke Fl. Nrn. 155 und 155/1 zueinander voraus. Die Umsetzung der für Grundstück Fl. Nr. 155/1 vorgesehenen Festsetzungen, insbesondere der Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksflächen, setzt voraus, dass die Grundstücksgrenze zu Lasten des Grundstücks Fl. Nr. 155 verschoben wird. Die der Planung zu Grunde gelegte neue Lage der Grundstücksgrenze ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße der Planzeichnung (A 2.2). Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass sie Baugrundstücke oder Grundstücksgrenzen nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzen kann. Die unter Berücksichtigung der Festsetzung A 2.2 neu gebildeten Grundstücke Fl. Nr. 155/1 und 155 bilden jedoch die Bezugsfläche für die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne des „Baugrundstücks“ und setzen daher eine entsprechende Neuordnung voraus. Die Gemeinde darf prognostisch davon ausgehen, dass eine derartige Grundstücksneuordnung erfolgen wird, da der Grundstückseigentümer beider Grundstücke aktuell derselbe ist und seinerseits in seinem eingereichten Bauantrag bereits zu erkennen gegeben hat, dass er zum Zwecke einer verbesserten Bebauung des Grundstücks für Fl. Nr. 155/1 eine entsprechende Grundstücksneuordnung zu Lasten des Grundstücks Fl. Nr. 155 vornehmen will.
Die Lage der vorgeschlagenen Grenzen muss nicht einer finalen Vermessung entsprechen, sondern dient lediglich der Abgrenzung des Nutzungsmaßes. Da sich hierdurch die Bezugsgröße Baugrundstück verändern kann wird das Maß der Nutzung nicht grundstücksbezogen als Grundflächenzahl (GRZ) sondern als absolut zulässige Höchstgrenze einer Grundfläche (GR) festgesetzt.

Das dreidimensionale Baurecht für die Hauptbaukörper wird über die festgesetzten Bauräume, die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die erlaubte Dachform und -neigung bestimmt. Diese ergibt sich aus der geltenden Ortsgestaltungssatzung und bestimmt für den Haustyp A ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28°- 35°. Diese Dachneigung gilt auch für den Neubau auf Baugrundstück 3.

In Anlehnung an die Bestandsgebäude wird auch bei dem Neubau eine Wandhöhe von 6,50 m zugelassen. Durch die topgrafisch bedingte niedrigere Bezugshöhe (natürliches Gelände) wird eine gegenüber der gewachsenen Ortsstruktur

städtebaulich untergeordnete Bedeutung erzielt und das Gebäude kann sich in das stark bewegte Gelände gut einbinden. Die in die Planzeichnung eigetragenen Höhenkoten resultieren aus dem natürlichen Gelände und werden als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Festgesetzt wird für jedes Baugrundstück eine Grundfläche (GR), die gemeinsam mit der Baugrenze die maximal zulässige Grundfläche für einen Hauptbaukörper beschreibt (C 1.1). Überschreitungen der Baugrenze für Terrassen und untergeordnete Bauteile sind im Rahmen der festgesetzten GR zulässig. Zur Wahrung der städtebaulichen Qualität liegt die daraus resultierende zulässige GR unter den nach § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerten.
Die zulässige GR darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB überschritten werden. Das Maß der Überschreitung wird für jedes Baugrundstück durch eine festgesetzte Gesamtgrundfläche begrenzt (C 1.2).
Um ausreichend Flächen für alle erforderlichen Anlagen zu ermöglichen, liegt das Maß der Überschreitung über dem allgemein zulässigen Wert nach § 19 Abs, 4 Satz 2, 1 Halbsatz BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird damit nicht überschritten.

Um die räumliche Struktur in dem weitgehend bebauten Bereich besser abzubilden, dürfen Dachüberstände die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Tiefe der Dachüberstände ist in der Ortsgestaltungssatzung geregelt, diese werden ausnahmsweise auch im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zugelassen.

Ein Teil der Baukörper wird innerhalb der Baugrenze hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung gegliedert. In Ausnutzung der topografischen Lage werden so Bereiche für Nebenräume geschaffen, die räumlich kaum in Erscheinung treten. Auf Baugrundstück 1 spiegelt dies die Situation vor Ort im Zusammenhang mit der tieferliegenden Erschließungssituation wider.
Bei Baugrundstück 3 soll durch diese Gliederung erreicht werden, dass die räumliche Nähe zu dem Baubestand auf Fl. Nr. 157/2 aufgebrochen wird und keine ungünstigen Wohnverhältnissen entstehen. Aufgrund der topografischen Situation liegt der östliche Bereich des Gebäudes weitgehend unter der Erdoberfläche, auch im südöstlichen Eck tritt er max. 1 m heraus und übernimmt somit keine gebäudeähnliche Wirkung.
Die niedrigeren Bereiche sind mit Flachdach auszuführen und dürfen als Terrassen genutzt werden. Das geltende Abstandsflächenrecht ist einzuhalten.

Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausführung und Anordnung werden über die geltende Ortsgestaltungssatzung für diesen Bereich geregelt.

Entlang der Straße An der Ach ist ein Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Festsetzung soll dazu dienen, der in Flächennutzungsplan und städtebaulichem Rahmenplan herausgearbeiteten Bedeutung der Flächen für den innerörtlichen Grünverbund und das Ortsbild trotz Teilbebauung gerecht zu werden sowie die bestehende Grünfläche bestmöglich zu erhalten und von „Hüttenlandschaften“ zu verschonen. Das attraktive Ortsbild und bestehende Blickbeziehungen mit dem „Postkartenblick“ sollen so langfristig gesichert werden.

Um eine unverhältnismäßige Dichte zu verhindern sind jeweils nur zwei bzw. drei Wohnungen je Wohngebäude und nur Einzelhäuser zugelassen. Dies entspricht der städtebaulichen Intention die Durchgängigkeit der privaten Grünfläche sicherzustellen und die städtebauliche Entwicklung im Ortskern, mit größeren Grundstücken fortzuführen.

Die Begrenzung der Wohneinheiten dient zudem der Deckelung von notwendigen Stellplätzen, die in der bestehenden Topografie, der zu schützenden Grünflächen und der bestehenden Grundstückszuschnitte schwer zu integrieren sind.

Um dem im Voralpenland möglichen erhöhten Schneevorkommens Rechnung zu tragen, sind den statischen Berechnungen der Gebäude dementsprechend höhere Schneelastannahmen zugrunde zu legen.

Stellplätze, Garagen, Carports

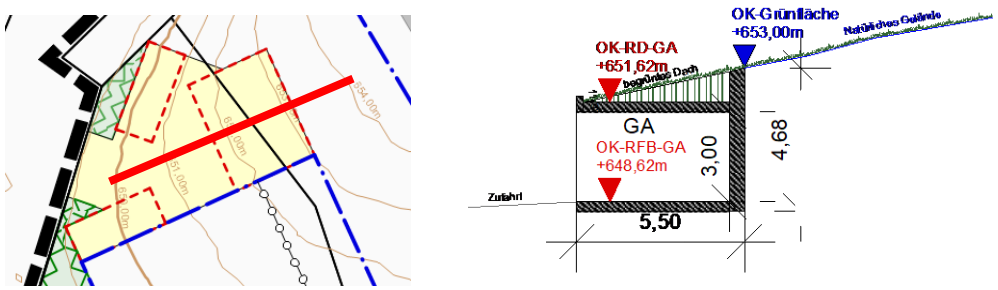
Es gelten die aktuelle Ortsgestaltungssatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Uffing am Staffelsee.

Die notwendigen Garagen / Carport / Nebengebäude sind nur in den dafür vorgesehenen Baufenstern unterzubringen. Die offenen Stellplätze sind, wo diese ausgewiesen sind (Baugrundstück 3) auch nur dort zu verorten. In den anderen Bereichen können Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen liegen.
Diese differenzierte Regelung erfolgt vor dem Hintergrund in dem neu zur Bebauung vorgesehenen Bereich die erforderlichen Stellplätze trotz der sensiblen Ortslage und topografisch anspruchsvollen Situation städtebaulich verträglich nachzuweisen.

Die Stellplätze und Ein-/Ausfahrten sowie sonstige Erschließungsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Der festgelegte Abflussbeiwert von max. 0,5 fordert eine Versickerung von mind. 50 % des Oberflächenwassers, bzw. dürfen nur max. 50 % des Oberflächenwassers eingeleitet werden. Dies dient einem klimagerechten Städtebau.

Die an die Gebäude direkt angebauten Garagen / Carports / Nebenanlagen können, falls diese die Topografie fortführen, als Terrassen genutzt werden, insofern dies ohne Abgrabungen möglich ist. Die Abstandsflächen sind immer zu prüfen.

Sind Flachdächer ausgeführt, müssen diese immer begrünt ausgebildet werden und sind nur zulässig, wenn das Dach an das natürliche Gelände anschließt, um hier einen Verlauf der Grünflächen im Hangbereich sicherzustellen. Ansonsten muss ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 28° auf Garagen / Carports / Nebenanlagen errichtet werden.



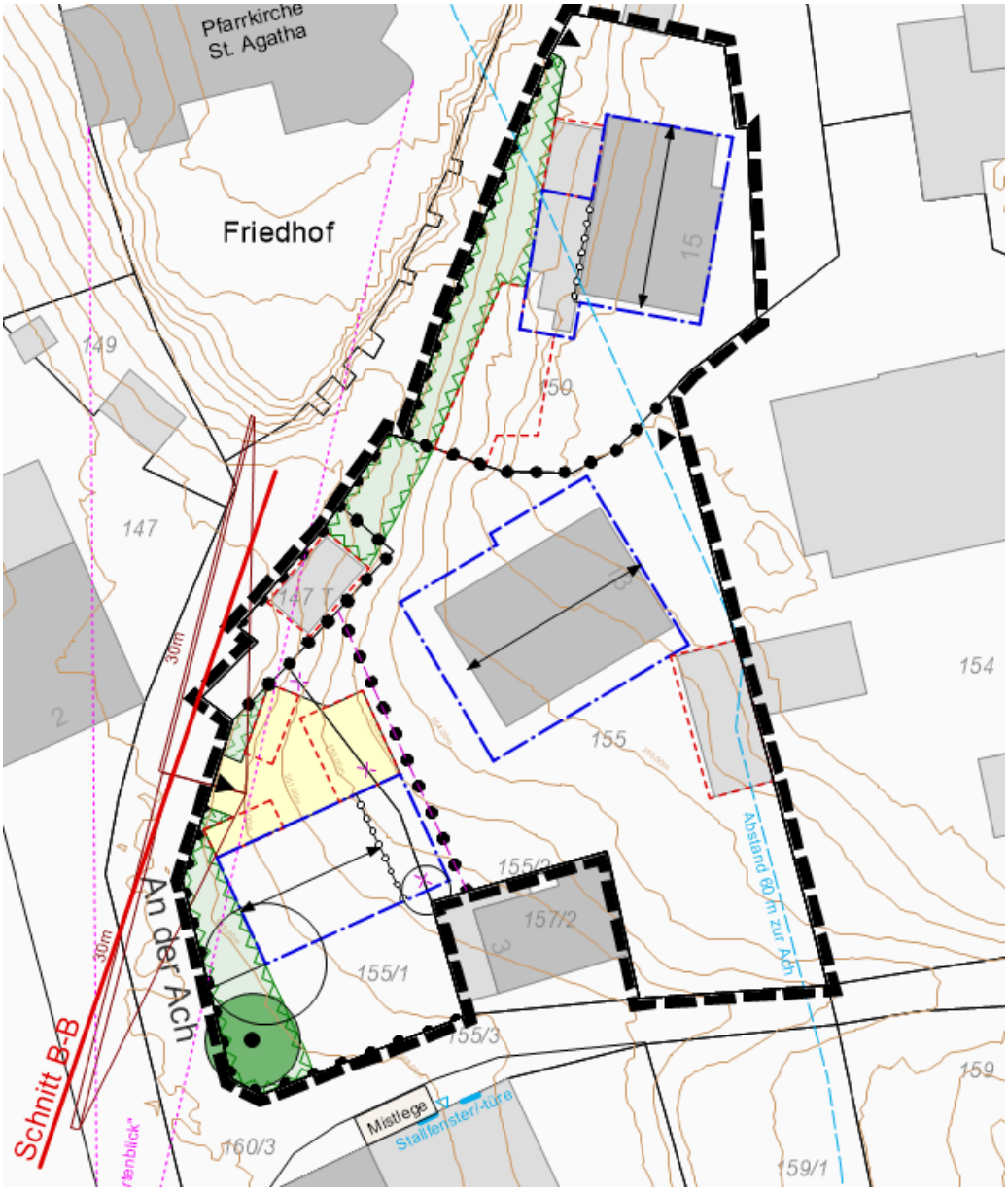
Schemaschnitt zur Integration Garage in das Gelände (Baubereich 3), V. Winzinger

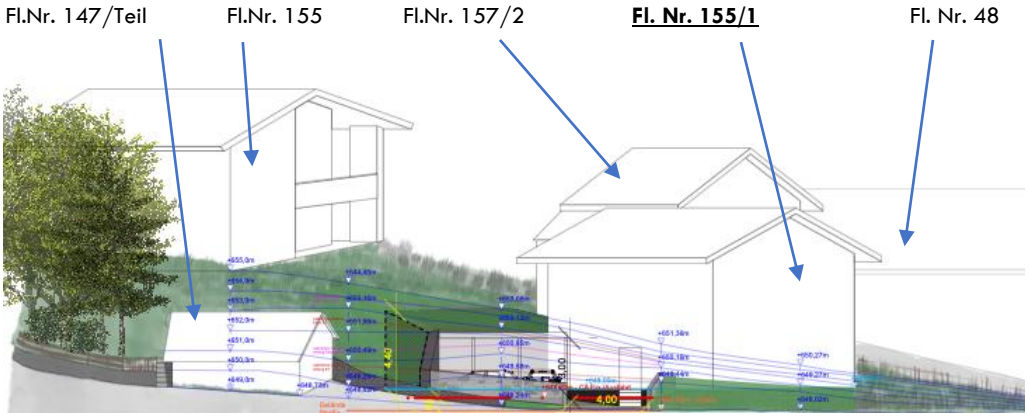
Die Zufahrt auf Baugrundstück 3 erfolgt von Norden. Im Westen und Süden steht der Erhalt der Geländeoberfläche im Vordergrund, um den bereits erwähnten „Postkartenblick“ zu erhalten.
Notwendige Mauern im Zufahrtsbereich sind so zu gestalten, dass die Einsicht in die Straße „An der Ach“ uneingeschränkt gegeben ist. Sichtbehinderungen jeglicher Art sind innerhalb des Sichtdreiecks nicht zulässig.

Bauliche Gestaltung

Grundsätzlich gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Uffing am Staffelsee für den Bereich des städtebaulichen Rahmenplans in der jeweils gültigen Fassung (aktuell vom 28.03.2018 sowie 1. Änderung vom 02.08.2022).

Um den regionaltypischen Gebäudetyp in Uffing zu erhalten und weiterzuführen wurde hier die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung, basierend auf dem städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Uffing am Staffelsee, übernommen.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme für Uffing wurden unterschiedliche Haustypen ermittelt. Der auch für den Neubau festgesetzte Haustyp A nach städtebaulichem Rahmenplan orientiert sich hinsichtlich Wandhöhen und Dachneigungen an den Bestandsgebäuden und garantiert in der Übersetzung eine gute Einbindung der Bebauung in die umgebende Gebäudestruktur und die vorhandene Topografie. Daraus ergibt sich eine Dachneigung von 28 - 35° bei zwei Vollgeschossen. Der Einbau von PV-Anlagen / Solaranlagen auf den Dachflächen muss sich harmonisch in deren Gliederung und somit in die ruhige Dachstruktur von Uffing einfügen.





Schemaschnitt BB von Nordwesten, V. Winzinger

Die Hauptgebäude sind gemäß OGS mit Satteldächern und mittig verlaufendem First zu versehen. Diese ermöglichen eine optimale Nutzung und wiederum eine städtebauliche Einbindung in den Bestand und die Topografie.
Dachüberträge und Balkone im Dachgeschoss sind in der OGS geregelt. Insofern es sich um einen ortstypischen Dachübertrag handelt, kann die Gemeinde hier eine Überschreitung des Baufensters zulassen. Eine Abstandsflächenrelevanz ist erst ab einem Dachübertrag von 1,50 m gegeben.

Die Topografie des bestehenden Geländes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Aufgrund dessen sind Geländemodellierungen nur in geringem Umfang zur Einbindung der Gebäude in das Gelände zulässig.
Hierfür wurde für den Erschließungsbereich auf Baugrundstück 3 eine Höhe festgesetzt, die dazu dient, den Neubau auf der momentan noch unbebauten Fl. Nr. 155/1 harmonisch einzubinden. Von der festgesetzten Höhenlage kann in einer bestimmten Toleranz abgewichen werden, um bei der Bauausführung einen problemlosen Anschluss an die bestehende Straße zu gewährleisten.
Durch die gegenüber der festgesetzten Höhe für den Zufahrtsbereich etwas höher festgelegten Bezugshöhe für die Wandhöhe soll zudem ein gewisser Spielraum für Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten geschaffen werden, die aufgrund der Nähe zu der angrenzenden Straße mit starkem Gefälle erforderlich werden können. Ein gesondertes Sturzflutenkonzept wurde im Rahmen des Bebauungsplans nicht durchgeführt. Erforderliche Untersuchungen und Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn und Grundstückseigentümers.
In den bereits bebauten Bereichen wurde die bestehende Höhenlage der Gebäude aufgenommen. Diese dienen als unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe, die im Falle von Neubebauungen oder Umbauten einzuhalten sind.

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig. Auf den Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Uffing von 2012 wird verwiesen mit dem die Gemeinde das kommunale Mobilfunkstandortkonzept umsetzt.
Der Ausschluss von Mobilfunkanlagen reduziert die Strahlungsbelastung der Bewohner.

Die vereinzelt festgesetzten Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung und die spezifische Betrachtung bei Baugrundstück 3 dienen der Integration der geplanten Bebauung in den sensiblen Ortsbereich und die markante Topografie. Sie tragen dazu bei, dass die bestehenden Werte und Qualitäten des Ortsbildes trotz einer Bebauung innerhalb des bestehenden Grünbereichs bestmöglich geschützt werden und die harmonisch ansteigende Geländestruktur des

sogenannten „Postkartenblicks“ sowohl von der Brücke über die Ach als auch vom ältesten Gebäude Uffings aus, erhalten bleibt.

Grünordnung und Artenschutz

Die im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets gelegenen Grünflächen sind im Flächennutzungsplan als markante Grünflächen ausgewiesen. Die private Grünfläche auf Fl. Nr. 155/1, 147/Teil, 155 und 150 und der anschließende Friedhof, Pfarrgarten, sowie Fl. Nrn. 143 und 145 dienen dem Erhalt ortsbildprägender Baum- und Grünstrukturen.
Um diese Flächen langfristig von kleinteiligen Bebauungen freizuhalten und als Grünflächen zu erhalten werden entlang der Straße An der Ach Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Auch die vorhanden Blickbeziehungen zur Pfarrkirche sollen durch diese Festsetzung geschützt werden.

Zu sichern ist zudem der ortsbildprägende Baum an der Südwestecke der Fl. Nr. 155/1.



Blick von der Brücke – Schöffauer Straße - auf die Pfarrkirche über das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 155/1 mit dem ortsbildprägenden Baum (Postkartenblick), Foto: V. Winzinger

Um den Erhalt und die Fortführung der Grünstrukturen sicherzustellen, sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu wählen. Um Nebenanlagen von der Kirche, bzw. Friedhof aus betrachtet, nicht sichtbar zu machen, sind diese auf den jeweiligen Grundstücken einzugrünen.
Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, Schotter- /oder sonstige Steingärten sind aufgrund dessen nicht erwünscht, die auch einem klimagerechten Städtebau dienen.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind bei Umnutzung oder Abriss leerstehender Gebäudestrukturen mögliche Nistplätze von Fledermäusen zu erkunden, um ggf. entsprechende Maßnahmen zur Umsiedelung vorzunehmen.

7. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des zuständigen Netzwerkbetreibers (Bayernwerk Netz GmbH). Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Um eine gute Zugänglichkeit zu erforderlichen oberirdischen Kabelverteilerschränke zu gewährleisten, werden diese an öffentlichen Flächen aufgestellt. Die lagegenauen Standorte ergeben sich im Rahmen der Netzwerkprojektierung.
Die Leitungen für Telekommunikationsanlagen TK-Linien sind sowohl ober- als auch unterirdisch zu verlegen.

Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung (Abwasser)

Die Bauvorhaben werden an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich durch die gemeindliche Schmutzwasser- / Entwässerungseinrichtung (Mischsystem). Es gelten die einschlägigen kommunalen Satzungen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist ein Entwässerungsplan zu erstellen, der zwischen Gemeinde und Bauherr abzustimmen ist.

Das anfallende – nicht verunreinigte – Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist vorrangig auf den Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
Die privaten Zufahrten und offenen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, um u.a. auf relativ großen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die kommunale Entwässerungsanlage möglich.
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Um den Eintritt von Grundwasser, Hang-, Schicht- und abfließendes Niederschlagswasser in Gebäude, Kellerräume, Lichtschächte, Kellerfenster sowie in Garagen / Carports, die in den Hang eingeschoben sind und alle Sparteneinführungen zu vermeiden, muss der Bauherr geeignete Vorkehrungen treffen. Ggf. sind hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Falls Betriebe angesiedelt werden, bei denen die NWFreiV nicht angewendet werden kann, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Zur Sicherung der Gebäude s. hierzu Link:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/leitfaden-starkregen.html

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen und mit der Feuerwehr festzulegen. Die vorhandene Überflurhydrant befindet sich in der Kirchstraße innerhalb des erforderlichen Radius.

Spartengespräche

Es wird angeregt, vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Wasserversorgung, Strom, Telefon, usw.)

8. Immissionsschutz, Bodenschutz, Nachbarschaftsschutz

Aufgrund der bestehenden, umliegenden Landwirtschaftsbetriebe ist mit den damit verbundenen typischen Immissionen zu rechnen. Auf der Fl. Nr. 48 ist ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.
Der Bayerische Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ empfiehlt die Anwendung der bayerischen Abstandsregeln. Bei Anwendung des Abstandsdiagramms für Dorfgebiete ergibt sich bei einer GV-Zahl von 15 ein Mindestabstand von ca. 12 m von der Stallaußenwand zum nächstgelegenen Immissionsort.
Laut einer Studie der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik der technischen Universität München-Weihenstephan „Geruchsemissionen aus Rinderställen“ vom März 1994 wurde bei Güllegruben die Klassierung „Geruch deutlich wahrnehmbar“ bei einer durchschnittlichen Entfernung von ca. unter 7 m von der Güllegrube festgestellt. Bei der Ermittlung dieser Geruchsschwellenentfernung waren sowohl offene wie auch geschlossene Güllegruben enthalten. Ein Mindestabstand von diesen 7 m zur Jauchegrube ist demnach einzuhalten.
Aufgrund dessen wird ein Mindestabstand von 12,00 m von der Stallaußenwand zum nächsten Immissionsort, sowie eine Entfernung von 7,00 m zur Jauchegrube eingehalten.

Der Bebauungsplan setzt kein Baugebiet fest, sondern überlässt das Sich-Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung § 34 Abs. 1 BauGB. Der vorstehend ermittelte Abstand zur Güllegrube zeigt, dass eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 155/1 nicht von vornherein aufgrund landwirtschaftlicher Immissionen ausgeschlossen ist. Umgekehrt führt die Zulassung eines Wohngebäudes

auf Fl. Nr. 155/1 voraussichtlich nicht zu Einschränkungen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs. Vorbelastungen, die eine schutzbedürftige Nutzung an einem Standort vorfindet, der durch eine schon vorhandene emittierende Nutzung vorgeprägt ist, sind schutzmindernd zu berücksichtigen. Im Umfang der Vorbelastung sind Immissionen – sofern sie die Grenze zur Gesundheitsgefahr nicht überschreiten – zumutbar, auch wenn sie sonst in einem vergleichbaren Gebiet nicht hinnehmbar wären. Ein Wohnbauvorhaben fügt sich daher hinsichtlich der hinzunehmenden Immissionen in die „vorbelastete“ Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt sein wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung und die vorhandenen emittierenden Betriebe folglich gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen haben als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung. Davon ist vorliegend auszugehen. Dabei obliegt es der später hinzutretenden Wohnnutzung, stärkere Belastungen durch mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ zu vermeiden und so auf die benachbarte emittierende Nutzung Rücksicht zu nehmen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass in solchen Fällen das hinzutretende Vorhaben weder die bereits vorhandenen Konflikte verschärft noch erstmalig neue Nutzungskonflikte begründet.

Aufgrund der Nähe zur Kirche können von dort zu bestimmten Zeiten Geräuschemissionen auftreten.

Um Schäden an den umliegenden Gebäuden zu verhindern sind Erschütterungen während der Bauphasen zu vermeiden und der Bestand zu dokumentieren. Für das denkmalgeschützte älteste Wohnhaus Uffings auf Fl. Nr. 48, An der Ach 5 (südlich des BP-Geltungsbereiches) sind Erschütterungen jeglicher Art, die z.B. durch Bodenübertragungen, Verdichtungsarbeiten, LKW-Verkehr während der Bauphasen möglich sind, auszuschließen. Es ist ein Beweissicherungsverfahren an dem Gebäude durchzuführen sowie ein Baulärm- / Erschütterungsgutachten zu erstellen.
Das betrifft auch das bestehende Gebäude auf der Fl. Nr. 157/2, das an den geplanten Neubau auf der Fl. Nr. 155/1 anschließt. Im Zuge der Abgrabungen, für die Zufahrt auf das Grundstück Fl. Nr. 155/1, ist der Bestand (Garage) auf der angrenzenden Fl. Nr. 147 T zu dokumentieren.

Zur Auffüllung des Geländes ist nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus zu verwenden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

9. Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Er wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Es wurde das Verfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gewählt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Kirche“ in einem Gebiet nach § 34 BauGB (liegt hier vor) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.
Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich, vgl. § 13 Abs. 3 BauGB.

Uffing a. Staffelsee, den ……

……..
Andreas Weiß, Erster Bürgermeister