



**Aufstellung Bebauungsplan „Nördlich der Kirche“ – vereinfachtes Verfahren**

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB**

**Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

<b>Beteiligter</b>	<b>Stellungnahme abgegeben (Ja   Nein)</b>
<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b>	<b>Ja</b>
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Bauaufsichtsbehörde</b>	<b>Ja</b>
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Untere Naturschutzbehörde</b>	<b>Ja</b>
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Immissionsschutzbehörde	Nein
<b>Regierung von Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
<b>Planungsverband Region Oberland Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen Gesundheitsamt	Nein
<b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim</b>	<b>Ja</b>
<b>Staatliches Bauamt Weilheim i.OB</b>	<b>Ja</b>
Bayerischer Bauernverband	Nein
Bayernwerk AG - Kundenzentrum Penzberg	Nein
<b>IHK München und Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
<b>Handwerkskammer für München und Oberbayern</b>	<b>Ja</b>
BUND Naturschutz in Bayern	Nein
<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	<b>Ja</b>
Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.	Nein
Amt für Ländliche Entwicklung	nein
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisheimatpfleger	Nein
<b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisbrandmeister</b>	<b>Ja</b>
Freiwillige Feuerwehr Uffing	Nein
<b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB</b>	<b>Ja</b>
<b>Deutsche Telekom AG</b>	<b>Ja</b>
<b>Kabel Deutschland – Vodafone Deutschland GmbH</b>	<b>Ja</b>
<b>Energie Südbayern GmbH</b>	<b>Ja</b>
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen - Kreisbrandrat	Nein
<b>Gemeinde Rottenbuch</b>	<b>Ja</b>
<b>Gemeinde Bad Bayersoien</b>	<b>Ja</b>
VG Huglfing	Nein
Abwasserbeseitigung Gemeinde Uffing a. St.	Nein
Wasserversorgung Gemeinde Uffing a. St.	Nein
Bauhof Gde Uffing a. St.	Nein
<b>Katholischer Pfründestiftungsverbund St. Ulrich</b>	<b>Ja</b>



**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:**

**Stellungnahme:**

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

**Aus dem Bereich Landwirtschaft:**

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

**Aus dem Bereich Forsten:**

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Regierung von Oberbayern:**

**Stellungnahme:**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Kirche“ folgende Stellungnahme ab:

**Planung**

Das ca. 0,7 h große Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich des Planungsgebietes liegt die denkmalgeschützte Pfarrkirche St. Agatha.

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. für ein Mehrgenerationen-Wohnhaus mit 16 Wohneinheiten, ein Ärztehaus mit Alten-Tagespflege sowie ggf. die Unterbringung der gemeindlichen Bücherei im Gebäudebestand. Zudem soll die bestehende Schreinerei gesichert werden.

**Landesplanerische Bewertung**

**Demographischer Wandel**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, ins-besondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

Angesichts der vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) für die Gemeinde Uffing am Staffelsee und den Landkreis Garmisch-Partenkirchen vorausgesagten deutlichen Alterung der Bevölkerung ist die Anpassung an den demographischen Wandel von zentraler Bedeutung. So rechnet das LfStat für die Gemeinde Uffing am Staffelsee mit einem Wachstum der Altersgruppe „65 Jahre oder älter“ von knapp 40% zwischen 2019 und 2033 und für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen von knapp 20% zwischen 2020 und 2040. Vor diesem Hintergrund trägt die vorliegende Planung mit der Schaffung von Betreuungs- und Wohnungsangeboten für Senioren dem LEP 1.2.1 (Z) in besonderer Weise Rechnung.

**Siedlungsstruktur**

Durch die vorliegende Planung soll ein Bereich in zentraler Ortslage einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G. Sie kann einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Trag- und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastrukturen leisten und dient damit letztlich der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Siedlungsstruktur im Sinne LEP

1.2.6 G. Der gewählte Standort ist für die vorgesehenen Nutzungen in besonderer Weise geeignet, da die zentrale Lage eine gute Erreichbarkeit gewährleistet, zur Auslastung der bestehenden (Versorgungs-)Infrastrukturen im Ortskern beiträgt und die soziale Teilhabe der neuen BewohnerInnen ermöglicht (vgl. LEP 1.2.1 Z, 1.2.6 G, 3.1 G). Daneben befördert die Schaffung von attraktivem, altengerechten Wohnraum das Freiwerden von Wohnraum im Bestand durch das Auslösen von Umzugsketten, so dass dadurch auch der jüngeren Bevölkerung Spielräume eröffnet werden, angemessenen Wohnraum zu beziehen.

**Ergebnis**

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kirche“ steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen



**Planungsverband Region Oberland – Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern:**

**Stellungnahme:**

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.02.2022 an.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim:**

**Stellungnahme:**

von der Neuaufrstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Kirche“ sind keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.

Wir bitte darauf zu achten, dass die Gebäude auch nicht durch wild abfließendes Wasser oder Starkregen gefährdet werden können.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des Bebauungsplans als pdf-Dokument.

**Beschluss:**

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Staatliches Bauamt Weilheim:**

**Stellungnahme:**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des staatlichen Bauamts Weilheim keine Einwände.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**IHK München und Oberbayern:**

**Stellungnahme:**

Vielen Dank für die Beteiligung. Wir sehen die Interessen der gewerblichen Wirtschaft im vorliegenden Planverfahren als nicht berührt an. Somit sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Handwerkskammer für München und Oberbayern:**

**Stellungnahme:**

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme im o.g. Beteiligungsverfahren der Gemeinde Uffing am Staffelsee für die Überplanung einer zentral im Hauptort liegenden zwischen Muhlstraße im Norden und Westen, der Hechenrainer Straße im Nordosten sowie der Kirchstraße im Osten. Im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im südlichen Teilbereich des insgesamt ca. 0,8 ha großen Plangebiets die planerische Grundlage für die Realisierung eines Mehrgenerationenwohnhaus zu schaffen, in Gebäude 5.2 südlich davon soll ein Ärztehaus und eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren entstehen; altersgerechtes Wohnen und Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke sollen ergänzend hinzukommen.

Wie auch in den textlichen Erläuterungen vermerkt, ist nicht nur das Plangebiet sowie die hierin geplanten gewerblichen Strukturen (Schreinerei, gesundheitliche und kulturelle Nutzungen, Pflege) sondern auch das direkte Umfeld des Planungsgebiets nicht nur durch Wohnbebauung geprägt, sondern auch durch einige gewerbliche Unternehmen sowie Betriebe des Handwerks, zu denen auch Betriebe der Nahversorgung und des täglichen Bedarfs gehören.

Diese Mischbauflächen schaffen die Umgebung, in die sich neu hinzukommende Bebauung einzufügen hat.

Mit der angestrebten Überplanung mit einem Übergewicht an Wohnnutzungen verändert sich die immissionsschutzrechtliche Situation für die seit vielen Jahren bestehenden o.a. gewerblichen Nutzungen, v.a. auch was betriebliche Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort künftig betrifft.



Um die insbesondere im ländlichen Raum überwiegend vertretenen kleinen und mittelständischen Handwerksbetriebe in ihrem Wirken zu unterstützen und um die Leistungsfähigkeit des Handwerks und seine vielen Funktionen vor Ort zu bewahren, kommt der Sicherung des Betriebsstandorts eine besondere Bedeutung zu.

Da im Zuge von Nachverdichtungen und dem Heranrücken von schützenswerten Nutzungen in gewachsenen dörflichen Strukturen häufig Gemengelage-situationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe (und ggf. Landwirtschaft) entstehen können, ist es wichtig, dass die Gemeinde dem Aspekt der immissionsschutzrechtlichen Situation Rechnung trägt.

Durch vorausschauende Planung ist auch auf längere Sicht zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben keine Einschränkungen der vorhandenen Unternehmen im Umfeld des Planungsgebiets nach sich ziehen würde. Vielmehr ist sicherzustellen, dass für die Handwerksunternehmen die notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen umfasst. Dies gilt insbesondere im Kontext der betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Gerade die genannten Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund zu betonen, dass es für das Weiterbestehen von Handwerksbetrieben von entscheidender Bedeutung ist, sich flexibel auf sich ändernde Marktbedingungen einstellen zu können.

Um der weiteren Fragmentierung der Mischbauflächen in den zentralen Bereichen des Orts vorzubeugen sowie im Sinne der Erhaltung der mischbaulichen Strukturen in zentraler Lage und im Zusammenhang mit der gewachsenen Nutzung in der baulichen Umgebung, plädieren wir für die Fortführung und damit auch Festsetzung des vom Flächennutzungsplan für das Plangebiet und die umgebende Bebauung schon vorgegebenen Gebietscharakters als Mischbaufläche. Dem angestrebten Gebietscharakter nach plädieren wir für die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO so dass die Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet in ausgewogenem Maße nicht nur dem Wohnen, sondern auch weiterhin ausdrücklich auch der gewerblichen Entwicklung mit nicht wesentlich störenden Betrieben zu Gute kommen können. Sollte dies nicht umsetzbar sein, so ergibt sich auch mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO die Möglichkeit, die vorhandene und gewollte bauliche Struktur planungsrechtlich zu sichern.

#### **Beschluss:**

Die Schreinerei wird mittels Sonderfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

##### **Stellungnahme:**

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

##### **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Kunstdenkmalpflege können Bedenken gegen die vorliegende Planung zurückgestellt werden.

Die Bauvorhaben im Nähebereich zur denkmalgeschützten Kath. Pfarrkirche St. Agatha bedürfen gemäß Art. 6 DSchG der denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind in ihrer äußeren Gestaltung mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

##### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Wir begrüßen die Nennung des Bodendenkmals Bodendenkmals D-1-8232-0007 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Agatha von Uffing und ihrer Vorgängerbauten“ und den Erlaubnisvorbehalt gem. Art. 7 BayDSchG in den textlichen Hinweisen.

Bereits im frühen Mittelalter (Ersterwähnung 839) bestand die Ortschaft Uffing. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Kirche und der Lage im historischen Ortszentrum sind bauliche Überreste aus der frühestens Ortsgeschichte zu vermuten, insbesondere dann, wenn tiefgreifende Bodeneingriffe z. B. für Tiefgaragen geplant sind und Bestandgebäude nicht unterkellert sind.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen



soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Seite 3 von 4 Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 ([https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/vollzugsschreiben\\_bodendenkmal\\_09\\_03\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf))

sowie unserer Homepage [https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/rechtliche\\_grundlagen\\_überplanung\\_bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf)

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. Seite 4 von 4 nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Beschluss:**

Nachfolgender Absatz soll in die Begründung übernommen werden:

*Bereits im frühen Mittelalter (Ersterwähnung 839) bestand die Ortschaft Uffing. Durch die unmittelbare Nähe des Plangebiets zur Kirche und der Lage im historischen Ortszentrum sind bauliche Überreste aus der frühesten Ortsgeschichte zu vermuten, insbesondere dann, wenn tiefgreifende Bodeneingriffe z. B. für Tiefgaragen geplant sind und Bestandsgebäude nicht unterkellert sind.*

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandmeister:**

##### **Stellungnahme:**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.

Folgendes ist bei der weiteren Planung dennoch zu beachten:

Die Löschwasserversorgung ist wie im BPlan unter Erschließung 1.2 und Begründung unter 2.12 aufgeführt als Grundschutz herzustellen.

Die Standorte der Hydranten sind so zu wählen, dass von der Erstentnahmestelle zur Sicherstellung des Löschwassers bis zu den einzelnen Grundstücken bzw. Objekten nicht mehr als 75 m Schlauch auf im Winter geräumten Wegen zu verlegen sind.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sich hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.





Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auf für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Festlegung. D 8. Brandschutz/Rettungsweg:

Unter Punkt 8.2. hier ist die Rettungshöhe anzupassen. Anstatt Fußbodenoberkante 6,00 m „Brüstungshöhe über 8,00 m“.

Unter Punkt 8.3. hier ist die Beschreibung anzupassen. Anstatt Großfahrzeuge der Feuerwehr „mit Fahrzeugen der Feuerwehr bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden, mehr als 50 m“.

#### Beschluss:

Die Unterlagen sollen wie folgte angepasst und ergänzt werden:

Unter Punkt 8.2. hier ist die Rettungshöhe anzupassen. Anstatt Fußbodenoberkante 6,00 m „Brüstungshöhe über 8,00 m“.

Unter Punkt 8.3. ist die Beschreibung anzupassen. Anstatt Großfahrzeuge der Feuerwehr „mit Fahrzeugen der Feuerwehr bis zu einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden, mehr als 50 m“.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB:**

##### **Stellungnahme:**

die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBv) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Kirche“ zahlreiche Flurstücksgrenzen bislang noch unabgemarkt. Die in der Flurkarte gestrichelt dargestellten Grenzen stammen z.T. unverändert aus der graphischen Aufnahme des 19. Jahrhunderts mit der daraus resultierenden Unschärfe. Das hat zur Folge, dass bezüglich des Grenzverlaufs die Rechtssicherheit fehlt und bei den abgeleiteten Flächenangaben unter Umständen erhebliche Ungenauigkeiten enthalten sein können.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB empfiehlt daher ausdrücklich vor weiteren Planungsarbeiten die Feststellung der Grenzen durchführen zu lassen.

Ferner bittet das ADBv im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

#### Beschluss:

Die Stellungnahme des Vermessungsamtes wird zur Kenntnis genommen.

In der Vergangenheit wurden die Grenzen innerhalb eines Plangebiets im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht vorab amtlich festgestellt.

Es soll keine Feststellung der Grenzen auf Kosten der Gemeinde durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### **Deutsche Telekom AG**

##### **Stellungnahme:**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.



*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:*

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

*Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.*

*Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

*Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.*

**Beschluss:**

*Bei den Hinweisen durch Text bei Punkt 1.5 Stromversorgung bzw. unter einem separaten Punkt Telekommunikationsversorgung soll folgendes ergänzt werden:*

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.*

*Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.*

*Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen*

**Vodafone Deutschland GmbH:**

**Stellungnahme:**

*wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.12.2021.*

*Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.*

*In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.*

**Beschluss:**

*Bei den Hinweisen durch Text bei Punkt 1.5 Stromversorgung bzw. unter einem separaten Punkt Telekommunikationsversorgung soll folgendes ergänzt werden:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone.*

*Bei konkreten Bauvorhaben bzw. Baumaßnahmen im Plangebiet muss auf den Bestand geachtet werden. Auskünfte über den vorhandenen Leitungsbestand sind vor Baumaßnahmen bei Vodafone einzuholen.*

*Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen*

**Energie Südbayern GmbH:**

**Stellungnahme:**

*mit der Neuaufstellung bestehen seitens der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG keine Bedenken oder Anregungen.*

**Beschluss:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen*



**VG Rottenbuch:**

**Stellungnahme:**

*Behandlung in Gemeinderatssitzung am 26.01.2022: keine Einwände der Gemeinde Rottenbuch gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**VG Saulgrub:**

**Stellungnahme:**

*die Gemeinde Bad Bayersoien meldet Fehlanzeige.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Katholischer Pfründestiftungsverbund St. Ulrich:**

**Stellungnahme:**

*vielen Dank für die Übersendung der u. g. E-Mail. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite Folgendes vorgebracht wird:*

*Rein vorsorglich könnte unseres Erachtens ein Passus bzgl. des Glockengeläutes mitaufgenommen werden, da die Pfarrkirche St. Agatha in Uffing in der Nähe des Planungsgebietes liegt, der z. B. wie folgt lauten könnte:*

*„Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.“*

*Des Weiteren muss auf die Notwendigkeit, Erschütterungen während Bauphasen zu vermeiden, hingewiesen werden. Die Bauwerke aus unserem Verantwortungsbereich, die am weitaus empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Agatha, der Pfarrhof und das Pfarr- und Jugendheim in Uffing. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind deshalb auszuschließen.*

*Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen. Unsere Bauabteilung hat deshalb empfohlen, vor Verwirklichung des Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren in der Pfarrkirche St. Agatha, im Pfarrhof und im Pfarr- und Jugendheim durchzuführen.*

*Außerdem möchten wir bereits jetzt darauf hinweisen, dass gegebenenfalls während erschütterungsreicher Arbeiten Erschütterungsmessungen in der Pfarrkirche St. Agatha durchzuführen sind. Sollte hier ein bedenklicher Grenzwert überschritten werden, müssen die Arbeiten sofort eingestellt werden, um Schädigungen an der Bausubstanz der Kirche zu vermeiden.*

*Es wäre zielführend, wenn bereits in der Bauleitplanung auf diese Erfordernisse hingewiesen werden könnte. Daher würden wir anregen, in die Begründung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kirche“ der Gemeinde Uffing einen entsprechenden Passus aufzunehmen.*

*Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass man sich bei einer evtl. Umsetzung des beschränkt öffentlichen Weges (Fußgängerweges) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 128/0, 131/2 und 133/0 der Gemarkung Uffing wertmäßig, auch zur Vermeidung eines evtl. Planungsschadens, am Baulandpreis orientieren müsste.*

*Wir dürfen Sie auch bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Kath. Pfarreiengemeinschaft Staffelsee, den Kath. Pfründestiftungsverbund St. Ulrich und unseren Fachbereich Projektmanagement haben wir hiervon ebenfalls in Kenntnis gesetzt.*

**Beschluss:**

Die Hinweise durch Text sind unter Punkt 2 Immissionsschutz wie folgt zu ergänzen:

*Die Geräuschemissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.*

In der Begründung soll folgendes ergänzend aufgenommen werden:





*Des Weiteren muss auf die Notwendigkeit, Erschütterungen während Bauphasen zu vermeiden, hingewiesen werden. Die Bauwerke aus dem Verantwortungsbereich der Pfarrpfündestiftung, die am weitaus empfindlichsten auf Erschütterungen, z. B. durch Verdichtungsarbeiten und den Bau von Tiefgaragen, reagieren könnten, sind die Pfarrkirche St. Agatha, der Pfarrhof und das Pfarr- und Jugendheim in Uffing. Erschütterungen jeglicher Art, insbesondere über Bodenübertragung, sind deshalb auszuschließen.*

*Bodenübertragungen können über weite Strecken erfolgen, die kurz- oder längerfristig zu Lockerungen und Haarrissen führen. Auf Empfehlung der Bauabteilung des Bistums Augsburg ist vor Verwirklichung des Bauvorhabens ein Beweissicherungsverfahren in der Pfarrkirche St. Agatha, im Pfarrhof und im Pfarr- und Jugendheim durchzuführen.*

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

### **Landratsamt GAP Bauleitplanung:**

#### **Stellungnahme:**

##### **A. Baurecht**

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans den dörflichen Charakter und die ortstypische Gebäudestruktur erhalten und die gemischte Struktur sichern. Die Aufstellung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird ausdrücklich begrüßt. Es handelt sich um einen sensiblen Bereich des historischen Ortskerns mit ortsbildprägenden Gebäuden.

Die Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text sind aus dem städtebaulichen Rahmenplan abgeleitet. Sie sind zwar sehr differenziert, aber vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Zielsetzung nachvollziehbar. Wir weisen darauf hin, dass der Schreinereibetrieb im WA nur als nicht störender Handwerksbetrieb allgemein zulässig ist. Dies wäre in einem möglichen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht werden keine weiteren abzuwägenden Äußerungen vorgebracht.

#### **Beschluss:**

Die Anmerkungen des Landratsamtes in Bezug auf das Baurecht werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

##### **B. Naturschutz**

In den Hinweisen sollte unter dem Punkt 5.1 auf die DIN 18920 verwiesen werden.

#### **Beschluss:**

In den Hinweisen unter Punkt 5.1. soll auf die DIN 18920 verwiesen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

##### **C. Wasserrecht**

Es wird auf das Schreiben des WWA vom 12.01.2022 verwiesen.

#### **Beschluss:**

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes verwiesen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

##### **D. Bodenschutzrecht**

Es sind im überplanten Bereich keine bekannten Altlastenflächen betroffen.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen



## **Beteiligung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

### **Sozialbeirat:**

#### **Stellungnahme:**

*Der Sozialbeirat hat derzeit keine Einwände gegen den oben genannten Bebauungsplan vorzubringen.*

*In den kommenden Jahren wird die Zahl der „älteren bis alten“ Mitbürger steigen und für alle Bevölkerungsgruppen wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper werden. So ist zu erwarten, dass die von der Gemeinde auf dem Areal nördlich der Kirche geplanten sozialen Einrichtungen den Bedarf nicht decken werden können.*

*Der Sozialbeirat regt nun an, das Grundstück (Flurnummer 130, 133?) nordöstlich vom Pfarrheim für soziale Zwecke mit in die Planungen einzubeziehen.*

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kam überein, dass vor einer Festsetzung von sozialen Zwecken auf dem Flurstück 133, Gemarkung Uffing a. Staffelsee das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht werden soll. Bei einem Gespräch teilte Herr Pfarrer Thomas Renftle mit, dass er sich eine soziale Nutzung vorstellen könnte.

Eine soziale Nutzung des Grundstücks ist ohnehin möglich, diese muss nicht explizit festgesetzt werden. Aus diesem Grund und da keine konkreten Vorstellungen zur Nutzung des Grundstücks vorliegen, kommt man überein, keine spezielle soziale Nutzung für das Grundstück Fl.Nr. 133, Gemarkung Uffing a. Staffelsee vorzusehen.

Der Haustyp wird aufgrund der gewünschten Nutzung auch hier als Haustyp A festgelegt.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

### **Umweltbeirat:**

#### **Stellungnahme:**

##### ***Zu den einzelnen Punkten im B-Plan***

##### ***A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:***

***7.4 Die Streuobstbäume auf der privaten Grünfläche von Parzelle P1 sollten entsprechend der Festsetzung wie auf Parzelle P5 geschützt und Abgänge durch gleichwertige Pflanzungen ersetzt werden. (siehe auch unter Begründung)***

Hier steht momentan schon ein Stadel und es sind nur südwestlich des Stadels einige Obstbäume vorhanden.

#### **Beschluss:**

Die Festsetzung unter Punkt 6 soll wie folgt ergänzt werden:

*Bei Abgängen, als auch bei Neuanlage der Gärten sind heimische Obstbaumsorten zu pflanzen.*

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

***7.5. Der für 3 Stellplätze ausgewiesene Bereich und ein Teil der angrenzenden Grünfläche an der Ecke Kirchstraße / An der Ach (3ST siehe gelbe Markierung im Ausschnitt) auf Parzelle P5 sollte als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Fläche für Stellplätze ist zu verlegen.***

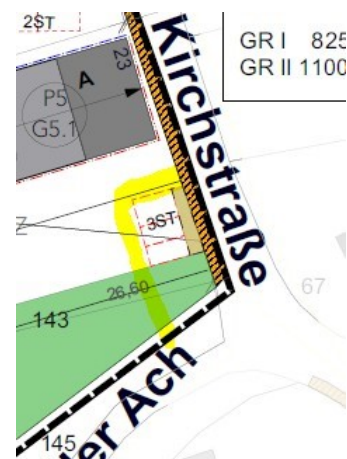
***Begründung:*** Im Rahmen der Beteiligung zum Dorfentwicklungskonzept haben viele Bürgerinnen und Bürger einen fehlenden

***Dorfmittelpunkt und Treffpunkt für die Öffentlichkeit im Zentrum eingefordert. Der Gemeinderat sollte hier die Möglichkeiten schaffen eine Grünfläche zu erhalten und die Gelegenheit dann nutzen einen attraktiven Raum für Begegnung im Zentrum des Ortes zu schaffen.***

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss kam überein, im Bereich des derzeit vorhandenen Bauerngartens keine Stellplätze vorzusehen. Für den Bereich des bestehenden Bauerngartens soll eine private Grünfläche festgesetzt werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Hier sollen lediglich Einfriedungen und Zuwegungen zulässig sein. Stellplätze sind auf der Grünfläche nicht zulässig. Damit muss ggf. in Kauf genommen werden, dass Stellplätze abzulösen sind, wenn sie wegen der Grünflächenfestsetzung nicht oder nicht mehr vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen





**Beschluss:**

Die Grünfläche ist aufgrund der angedachten Nutzung größtenteils sichergestellt, siehe hierzu auch die engen Baufenster für die Gebäude.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

4.3.3 Wie auch in der Begründung unter 4.4 aufgeführt, ist auf der Parzelle P3 wie bei P1 der Haustyp B-alt vorzusehen. Die bei Haustyp B vorgesehene Wandhöhe ist der Geländeneigung und der umliegenden Bebauung nicht angepasst.

**Beschluss:**

Es soll keine Änderung vorgenommen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

4.4 Hier sollte genauer definiert werden, auf welche Höhe der Erdgeschoßrohfußboden in Bezug auf das umliegende Gelände festzulegen ist.

**Beschluss:**

Die Höhenlage wurde bei P1 ausführlich diskutiert und aufgrund der bewegten Topografie verworfen.

Es müsste ein genaues Geländenivellement erstellt werden und auch dann bleiben noch Spielräume für Probleme, da die festgesetzten Baufenster größer sind als die zulässige Grundfläche.

In der Planung soll grundstücksbezogen ein geeigneter unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) festgelegt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

5.1 - Wie ist die Zufahrt in Bezug auf Belag und Breite zu Fl.Nr. 144/2 geplant?

- Ist die Festsetzung des Ausbaubereiches tatsächlich bis zur Einmündung des Fußweges aus Richtung Mühlstraße notwendig, oder sollte diese nicht besser vor dem markanten Geländeabfall in Höhe der Zufahrt zur Garage des bestehenden Gebäudes enden?

- Können hier nicht, wie unter 5.6 aufgeführt, die notwendigen Stellplätze auf einem angrenzenden Grundstück nachgewiesen werden und damit auf die Zufahrt verzichtet werden, um den alten Fußweg zu erhalten?

**Beschluss:**

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist nach § 30 BauGB die gesicherte Erschließung. Das BauGB verlangt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks mit einem Wohngebäude grundsätzlich nicht, dass auf der die wegemäßige Erschließung vermittelnden Verkehrsanlage mit Großfahrzeugen, etwa des Rettungswesens oder der Ver- und Entsorgung bis zur Höhe dieses Grundstücks gefahren werden kann; es lässt vielmehr in der Regel ein Heranfahren können durch Personen- und kleinere Versorgungsfahrzeuge genügen. Im Vergleich zu dieser (Grund-)Form der Erreichbarkeit kann der Bebauungsplan im Einzelfall abweichende Bestimmungen treffen, wonach ausnahmsweise für die Erschließung genügt, wenn die letzte Teilstrecke zu Fuß zurückgelegt werden muss. Vor dem Hintergrund, dass die Bestandssituation seit Jahrzehnten ohne Zufahrtsmöglichkeit per Kfz auskommt, das realisierbare Baurecht auf Fl.Nr. 144/2 sehr gering ist und ein Ausbau des öffentlichen Weges auf Fl.Nr. 130/2 in der Breite nicht ohne Zugriff auf Privatgrund möglich und z.T. durch Bestandsbauten auf Fl.Nr. 138 und 139 erschwert ist, wird die Erschließung in der jetzigen Form in diesem Sonderfall als für noch ausreichend erachtet.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

5.4 Die Gemeinde wird aufgefordert, Möglichkeiten von Stellplatzreduzierungen mit der Festschreibung von alternativen Konzepten, wie z.B. Carsharing, einem Fahrservice für Personen der Tagespflege und anderen geeigneten Alternativen zum individuellen PKW für das Altenpflege-, Ärzte- und Mehrgenerationenwohnhaus zu untersuchen und im Bebauungsplan festzuschreiben. Zumindest soll eine Reduzierungsmöglichkeit bei Vorlage eines entsprechenden Konzeptes in Aussicht gestellt werden.

Auch ausreichend Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes von Bewohnern, Besuchern und Mitarbeitern sind zu berücksichtigen.

**Beschluss:**

Die Anzahl der Stellplätze kann nicht reduziert werden, wenn keine Alternativen vorliegen. Der Arzt muss auch mit einem privaten PKW erreichbar sein. Leider ist der ländliche Raum nicht so gut erschlossen, dass auf Stellplätze generell verzichtet werden kann. Es geht nicht nur darum vom Bäcker zur Wohnung zu fahren oder vom Wohnhaus



zum Arzt, sondern auch darum, weiter entfernte Besorgungen zu erledigen. Zudem erfordert gerade der Arztbesuch meist die Nutzung eines privaten PKWs, wie das letzte Jahr gezeigt hat. Die Anregung für ein Car-Sharing oder einen Dorfbus ist wichtig und richtig. Jedoch kann dies nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Die Gemeinde könnte dies gegebenenfalls als Auflage für die Realisierung eines Vorhabens durch einen Investor bzw. einer Gemeinschaft fordern. Der Bereich für die Tiefgarage ist auch nur deshalb vorgesehen, damit der Raum zur Verfügung steht, um das Vorhaben überhaupt zu realisieren. Wenn sich im Laufe der detaillierten Überplanung ergibt, dass die Gemeinde alternative Konzepte, bis zur Ausführung der geplanten Nutzungen vorliegen hat, muss eine Tiefgarage nicht gebaut werden und es können die Stellplätze, auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes, reduziert werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*6.1 Dieser Punkt soll um heimische Obstgehölze (Bäume und Sträucher) erweitert werden, da diese nachweislich für den Erhalt einer großen Artenvielfalt in unseren Gärten notwendig sind.*

*Dies ist auch in der Begründung mit aufzunehmen.*

**Beschluss:**

Der Vorschlag soll übernommen werden (vgl. hierzu auch Abwägung Stellungnahme Umweltbeirat zu A 7.4).  
Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*6.2 Ändern in: Die Vorgärten sind dörflich, gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Stein- oder Schottergärten sind unzulässig.*

**Beschluss:**

Die Festsetzung unter Ziffer 6.2. soll wie vorgeschlagen um ‚Schottergärten‘ ergänzt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*Unter Grünordnung zu ergänzen:*

*6.3 Tiefgaragenflächen, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, sind mit mind. 80 cm Erdüberdeckung zu planen, so dass dort zumindest flach wurzelnde Bäume gepflanzt werden können.*

*6.4 Für die Parzelle P5 ist ein qualifizierter Grünflächenplan einzureichen.*

*7. Zu ergänzen: Einfriedungen mit Gabionen und Metallzäunen, sog. Doppelstabmattenzäune, sind nicht zugelassen. Begründung: Die immer beliebter werdenden Metallzäune, sog. Doppelstabmattenzäune müssen ausdrücklich ausgeschlossen werden, zumal die lt. OGS vorgeschriebene Hinterpflanzung mit Hecken oft nicht ausgeführt und auch nicht kontrolliert wird.*

*Die bereits ausgeführten Beispiele zeigen, dass sich diese Ausführung nicht in das ortstypische Siedlungsbild insbesondere im Dorfkern einfügt und einen erheblichen Fremdkörper darstellt.*

**Beschluss:**

Unter Punkt 5.2 der Festsetzungen durch Text soll ein Mindestmaß zur Erdüberdeckung über Tiefgaragen aufgenommen werden. Um ausreichend Rasen und Sträucher pflanzen zu können muss die Tiefgarage mind. 0,60 m / 0,80 m (lt. Landschaftsarchitekt 0,8 m besser) überdeckt sein.

Weder § 9 BauGB noch Art. 81 BayBO bieten eine Rechtsgrundlage für die Forderung im Bebauungsplan nach Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans.

Der Ausschluss von Gabionen ist unter § 9 der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans definiert, diese Gestaltungssatzung findet hier Anwendung, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festschreibt.

Metallzäune sind im Ortsbild, gerade im Bereich der Bauerngärten nicht ungewöhnlich.

Folgende Ergänzung unter Festsetzungen durch Text, Punkt 7 Einfriedungen soll aufgenommen werden: *Metallzäune, wie z. B. Doppelstabmatten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Hier sind nur senkrechte Holzlattenzäune in Holznatur, ggf. mit transparentem Anstrich und Metallzäune nach historischem Vorbild zulässig.*

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**D. HINWEISE DURCH TEXT:**

*Folgende Punkte sollten unter 1. Erschließung unbedingt mit aufgenommen werden:*

*- Regenwassernutzung (entsprechend zu „Uffing West“)*

*Auf die Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicher zu stellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.*



*Es ist jeweils zu prüfen, ob hydraulische Untersuchungen hinsichtlich der Abflusssituation von Oberflächenwasser erforderlich sind.*

**Beschluss:**

Die Anmerkungen sollen unter den Hinweisen durch Text aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*- Auf Grund der optimalen Ausrichtung der Dachflächen sollte die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen ausdrücklich gewünscht, wenn nicht sogar festgeschrieben werden.*

**Beschluss:**

Dies ist aufgrund der Nähe zur Kirche schwierig, hier muss das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege eingebunden werden, da die Kirche unter Denkmalschutz steht. Oftmals sind Aufbauten dieser Art in der Nähe von Denkmälern nicht erwünscht (Blendung etc.). In der Regel ist eine Erlaubnis zur Errichtung einzuholen.

Eine Verpflichtung zur Anbringung von PV-Anlagen kann aus dem genannten Grund nicht aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*- Die Möglichkeit einer gemeinsamen Nahwärmeversorgung für das Planungsgebiet sollte mit aufgenommen werden.*

**Beschluss:**

Die Möglichkeit besteht immer, muss jedoch von jemanden in die Hand genommen werden und muss nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, dies wäre eine Auflage für einen möglichen Investor, im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*- Die Erhaltung der Bestandsgebäude sollte immer Vorrang zum Neubau haben.*

*Begründung: Die meiste Energie eines Gebäudes wird durch die Herstellung und den Verbau von Materialien bei dessen Entstehung verbraucht. Die im Bestand vorhandene „graue Energie“ ist somit durch intelligente Umnutzung zu bewahren und mit weit geringerem Zusatzaufwand weiter zu nutzen.*

**Beschluss:**

Es gibt keine Erhaltungssatzung und es besteht auch kein Denkmalschutz für diese Gebäude, aufgrund dessen ist es dem Bauwerber zu überlassen. Des Weiteren sind manche Bestandsgebäude für gewünschte Nutzungen nicht wirklich nutzbar, da die Auflagen so umfangreich sind, dass eine Erhaltung durch Umnutzung unmöglich wird, bzw. der Aufwand unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen ist, dies liegt leider an den gesetzlichen Auflagen, die sich zukünftig für Eigentümer von älteren Gebäuden noch weiter verschärfen werden (Umweltschutz/Wirtschaftlichkeit, etc.).

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**BEGRÜNDUNG**

**2.6 Der Punkt ist um die private Grünfläche auf P1 zu ergänzen.**

*Begründung: Auch wenn die privaten Obstgärten aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß Art. 23 BayNatSchG (Streuobstbestände) fallen, handelt es sich um ökologisch besonders wertvolle und schützenswerte Biotope.*

*Anmerkung: Es befinden sich **fünf** ortsbildprägende Bäume auf der Grünfläche im Nord-Osten an der Hechenrainer Straße.*

**Beschluss:**

Die Bäume entlang der Hechenrainer Straße befinden sich auf dem gemeindlichen Grundstück Fl. Nr. 140, Gemarkung Uffing a. Staffelsee.

Der Garten von P1 (Südwesten) ist bisher nicht als prägende Grünfläche definiert, ebenso die Gartenfläche (Südwesten) auf Parzelle P5. Der Bereich des bestehenden Obstgartens soll als Grünfläche definiert werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen





**Gudrun P. Hilsenbeck**

**Stellungnahme:**

*ich begrüße das Mehrgenerationenhaus, als Seniorin und bald 25 Jahre Einwohnerin von Uffing. Jedoch schließe ich mich mit aller Dringlichkeit den beiden Ihnen vorliegenden Stellungnahmen zum Bebauungsplan von Frau Dr. Wenninger und Herrn Frühschütz in jeder Hinsicht an.*

*Die wichtigsten Punkte dabei sind mir die Nichtberücksichtigung einer Reduzierung des Autoverkehrs im Ortskern bei bereits überbordendem Autoverkehr. Ein Shuttlebus kann, wie man vielerorts sehen kann, Abhilfe schaffen.*

*Der Erhalt des traditionellen Ortsbildes mit Vermehren statt Reduzieren von Bäumen und Wegen, sowie der Zusammenhalt der Gemeinde müssen wesentliche Ziele der Planungen bleiben. Dies und eine nachhaltige Holzbauweise würden überdies einen großen Beitrag zur Reduzierung der Klimaerhitzung auf lokaler Ebene leisten. Und damit der Verantwortung für kommende Generationen gerecht werden.*

**Beschluss:**

Auf die Stellungnahmen von Frau Dr. Wenninger und Herrn Frühschütz wird separat eingegangen.

Die Gemeinde kann festlegen, dass die Gebäude in Holz ausgeführt werden müssen, jedoch ist es schwierig dies nur für ein Grundstück zu definieren. In Uffing ist der Putzbau vorrangig anzutreffen, in Holz sind ehemalige landwirtschaftliche Teile der Gebäude ausgeführt. Dies ist in der Ortsgestaltungssatzung für das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans genau geregelt und auch für diesen Bereich verbindlich.

Ein Shuttlebus ist noch nicht vorhanden und hierzu soll keine Regelung im Bebauungsplan getroffen werden. Dies könnte gegebenenfalls im Zuge der Realisierung als Bedingung von einem Investor gefordert werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Tina Bike und Dr. Regina Wenninger (+ vgl. Unterschriften):**

**Stellungnahme:**

*im Namen aller Unterzeichnenden übersenden wir Ihnen in der Anlage eine Stellungnahme zum aktuell ausliegenden Bebauungsplan „Nördlich der Kirche“ mit der Bitte um Kenntnisnahme.*

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Nördlich der Kirche“**

*Die Gemeinde Uffing hat den Entwurf zur Neuauflage des Bebauungsplans „Nördlich der Kirche“ der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die unterzeichnenden Personen haben sich eingehend mit dem Bebauungsplan befasst und bitten, den nachfolgenden Punkten besondere Beachtung zu schenken und die formulierten Vorschläge bei der Überarbeitung des Plans zu berücksichtigen:*

- 1. Erhalt des historischen und ästhetischen Ensemblecharakters*
- 2. Zukunftsweisende und nachhaltige Konzepte in Bezug auf Mobilität und Wohnen*
- 3. Lokale Klimaregulierung durch Grünflächen, Ressourcenschutz*

**1. Erhalt des historischen und ästhetischen Ensemblecharakters**

*Das Ensemble rund um die Kirche St. Agatha bildet ein harmonisches Gesamtgefüge aus Gärten, Fußwegen, Zäunen und Altbaubeständen. Das Mosaik aus kleinteiligen Strukturen mit vielfältigen Blickachsen und fließenden Übergängen zwischen Bauten/Wegen und Grünbereichen macht seinen besonderen Wert aus.*

*Mit diesem unverwechselbaren und einladenden, dörflichen Charakter hat das Areal, auch aufgrund seiner zentralen Lage, eine wichtige identitätsstiftende Funktion für den Ort und wir von Einheimischen wie Gästen geliebt und geschätzt.*

*Auch wenn dieses ortsbildprägende Herzstück Uffings nicht unter denkmalpflegerischem Ensembleschutz steht oder als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG ausgewiesen ist, ist es in seiner historischen und ästhetischen Einzigartigkeit uns seinem Ensemblecharakter besonders schützens- und erhaltenswert und verdient besondere Wertschätzung.*

*Eingriffe in dieses sensible Areal fallen besonders ins Gewicht.*

*Es wäre daher wünschenswert, wenn auch der nördliche und westliche Bereich von Fl.Nr. 141 mit seinen Obstbäumen sowie Fl.Nr. 133 und 131 (ebenfalls Streuobstwiese) als „erhaltenswerte, ortsbildprägende Grünfläche klassifiziert [...] in der Planung als solche berücksichtigt“ werden (Begründung S. 10, Punkt 7), statt sie zur Bebauung bzw. für eine Tiefgarage vorzusehen.*

*Der geplante Ausbau einer der Fußwege (von der Hechenrainer Straße) zu einer Zufahrtsstraße zu P4 ist ein Verlust für den Ort. Die „Wegel“ sind ein integraler Bestandteil des Gesamtgefüges um die Kirche und zugleich eine prägende Besonderheit Uffings. Gerade in ihrer gewachsenen, naturnahen und gewissermaßen beiläufigen Form sind sie unersetzbar. Da es bisher ohne Zufahrtstraße zu P4 ging, ist eine Notwendigkeit zum Ausbau des genannten*



Abschnitts zudem fraglich.

Die geplanten Maßnahmen sollten daher unter den genannten Gesichtspunkten überdacht werden, um das Areal in seinem bestehenden Charakter zu bewahren.

#### **Beschluss:**

In dem Moment, in dem ein Bereich überplant wird muss die derzeitige Rechtslage angesetzt werden. Es muss jedes Grundstück ordentlich erschlossen sein und auch für die Feuerwehr erreichbar sein.

Bereiche, die im Innenbereich liegen und als solche gemäß § 34 BauGB zum Innenbereich gehören und wie im Fall der Fl. Nr. 131 bereits bebaut sind können nicht schadlos als private Grünfläche bzw. in ihrem Bestand eingefroren werden. Hier begibt sich die Gemeinde in den Bereich der Schadenersatzforderungen. Außerdem ist es für die Gemeinde, das Gebot der Stunde eine Innenverdichtung, zum Erhalt des Außenbereiches, zu verfolgen.

Die Baufenster wurden soweit möglich auf die bestehende Bebauung festgelegt.

Die Möglichkeit zur Schaffung einer Tiefgarage soll bestehen bleiben.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

### **2. Zukunftsweisende Konzepte in Bezug auf Mobilität und Wohnen**

Der Bebauungsplan sieht eine deutliche Vervielfältigung von Wohneinheiten und damit verbunden von Autostellplätzen vor, was zugleich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen wird. Im Text finden sich keine Überlegungen dazu, wie der Flächenverbrauch durch Stellplätze und der Autoverkehr reduziert und stattdessen zukunftsweisende und nachhaltige Mobilitätskonzept integriert werden können.

Auch beim Mehrgenerationenhaus wurde dieses Thema nicht einbezogen. Gerade bei diesem Konzept mit seinen Leitgedanken von Gemeinschaftlichkeit und gegenseitiger Unterstützung bieten sich Modelle zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs an (z.B. Car-Sharing, Lastenrad-Verleih). Die würde auch die lokale Nahversorgung stärken: Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Lebensmittel, Apotheke, Friseur etc. sind fußläufig erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV (Bahn, RVO-Bus).

Es ist zu begrüßen, dass die Gemeinde Uffing mit dem Mehrgenerationenhaus eine gemeinwohlorientierte und gemeinschaftliche Wohnform unterstützt. Das darin liegenden Potential sollte auch für den Bereich Mobilität genutzt werden.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde kennt die Kategorie des Mehrgenerationenhauses bisher nicht. Die Satzung sollte entsprechend angepasst und zumindest für Mehrgenerationenhäuser Car-Sharing oder andere Instrumente zur Verkehrsreduzierung verbindlich vorschreiben statt individueller Stellplätze für jede Wohneinheit vorzusehen. Dadurch würde auch § 1a (5) BauGB besser Rechnung getragen werden.

Auch bei der geplanten Tagespflegeeinrichtung könnte z.B. ein Abhol-/Bring-Service mit Minibus (ähnlich Schulbus) vorgesehen werden. Dies würde zugleich die Angehörigen entlasten, was durch die Tagespflege ja gerade angestrebt wird.

### **3. Lokale Klimaregulierung durch Grünflächen, Ressourcenschutz**

Der Text erwähnt einmal die Starkregenproblematik (D., S. 6, Punkt 1.4). Andere drängende ökologische Herausforderungen wie zunehmende Hitze- und Dürreperioden im Zuge des Klimawandels werden jedoch nicht angesprochen.

Innerörtlichen Grünflächen, Brachen und naturnahen Gärten kommt in diesem Zusammenhang wachsende Bedeutung zu. Als Schattenspende, Feuchtigkeitsspeicher, Frischluftschneisen etc. spielen diese Flächen eine wichtige Rolle für die Anpassung an den Klimawandel und können dessen Folgen lokal abfedern.

Mit ihren Biotopstrukturen leisten sie zugleich einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt. So gehören etwa Streuobstwiesen zu den „Hotspots der Biodiversität“. Auch wenn die betroffenen Obstgärten aufgrund ihrer zu geringen Größe nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz gemäß Ar. 23 BayNatSchG (Streuobstbestände) fallen, handelt es sich um ökologisch besonders wertvolle und schützenswerte Biotope.

Auch unter diesen Gesichtspunkten sollten Art und Umfang der geplanten Maßnahmen noch einmal in Augenschein genommen und Überlegungen angestellt werden, welche Eingriffe vermieden und wie stattdessen die Ökosystemleistungen der betroffenen Flächen gestärkt bzw. ihre Verluste ausgeglichen werden können.

Zugleich sollten im Bebauungsplan zukunftsfähige Möglichkeiten zum Ressourcenschutz berücksichtigt werden, z.B. Konzepte zur Nutzung von Brauch- und Regenwasser, Photovoltaik, Re- und Upcycling(-fähigkeit) von Baumaterial, sowie im Rahmen der Grünordnung weitere Vorgaben für Privatgärten formuliert werden (z.B. kein Pestizideinsatz, keine Verwendung von Torf).

Wünschenswert wäre überdies, Grundstückseigentümer und Bauherren entsprechend zu sensibilisieren und zu informieren.



Generell wäre es zu begrüßen, wenn dem Ressourcen- und Flächenschutz auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus eine Vorrangstellung eingeräumt würde. Ein Ansatz wäre, die Behebung von Leerstand anzugehen und kreative Nutzungskonzepte verstärkt einzubeziehen. Hierzu könnten Informationsveranstaltungen für Bürgerinnen und Bürger (z.B. Fachvorträge, Exkursionen) begleitend angeboten werden.

Auch im Hinblick auf weitere ortsgestalterische Vorgaben und Bebauungspläne bitten die Unterzeichnenden darum, die genannten Überlegungen und Vorschläge zu berücksichtigen und in die Planungen miteinfließen zu lassen.

#### Beschluss:

Die in diesem Absatz angesprochenen Themen und Anregungen sollen im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes berücksichtigt und behandelt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### Georg Frühschütz (+ Unterschriftenliste):

##### Stellungnahme:

Zum Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Kirche“ – exakter Titel: Öffentliche Auslegung .... – regen die Unterzeichneten Folgendes an und bitten freundlich um Berücksichtigung bei möglicher Überarbeitung des Plans:

1. **Berichtigung der Zählung des ortsbildprägenden Baumbestands an der Hechenrainer Straße** (ehemaliger Biergarten „alter Wirt“), **Einholung eines Baumgutachtens vor möglicher Fällung sowie Nachpflanzung schon jetzt**
  2. **Kein Ärztehaus/Altenpflege mit entsprechender Tiefgarage**
    - 2.1. Wenigstens Nichtermöglichung weiterer Räumlichkeiten für das geplante Ärztehaus und die geplante Altenpflege
    - 2.2. Kein Ausbau Dachgeschoss von Gebäude 5.2 zu Wohnungen
  3. **Erhalt des bestehenden Fußwegs** (im Plan auf S. 2 hellgrün umrandet) **von der Hechenrainer Straße ab bis hin zu dessen Einmündung in den Fußweg zwischen Mühlweg und Kirche**
1. Berichtigung der Zählung des ortsbildprägenden Baumbestands an der Hechenrainer Straße (ehemaliger Biergarten „alter Wirt“), Einholung eines Baumgutachtens vor möglicher Fällung sowie Nachpflanzung schon jetzt

In der Begründung der Architektin Vera Winzinger vom 28.10.21 findet sich unter Punkt 2.6 (S. 14/[3]) die Formulierung:

„[A]uf der Grünfläche im Nord-Osten entlang der ..... Ersatzpflanzungen wiederhergestellt.“

Die genannte Anzahl von drei Bäumen ist nicht korrekt und zu berichtigen. Durch einen Blick lässt sich feststellen, dass es sich um fünf ortsbildprägende Linden handelt. Dies geht eindeutig sowohl aus dem Übersichtsplan zum Entwurf des Bebauungsplans selbst (fünf grüne Kreise, siehe S. 2) als auch den unten beigefügten Fotos hervor. Bis vor einigen Jahren waren es sogar noch sieben ortsbildprägende Linden (aktueller Bestand und Baumstümpfe siehe Fotos in Anlage 1).

Es ist nicht einzusehen, zwei der fünf noch bestehenden ortsbildprägenden Linden durch Nichtzählung stillschweigend zur Fällung freizugeben. Dies gilt umso mehr, als das Ortsbild der Gemeinde durch den im Spätsommer 2021 erfolgten Sturz der historischen Kirchenlinde ohnehin stark gelitten hat.

Die oben zitierte Formulierung ist windelweich und macht eine Entfernung nicht nur der zwei bislang überhaupt nicht gezählten, sondern sogar sämtlicher (!) fünf noch bestehenden Linden einfach. „Notwendig“ kann „aufgrund des Zustands der Bäume“ schlechterdings alles sein. – Stattdessen ist darauf zu bestehen, vor möglicher Fällung auch nur eines der fünf Bäume ein sachverständiges Baumgutachten über mögliche Halte- und Stützmaßnahmen einzuholen. Nachpflanzungen haben nicht erst nach einer Fällung, sondern vorausschauend bereits jetzt zu erfolgen. Wie das Beispiel der jüngst gefallenen Kirchenlinde zeigt, klafft im Ortsbild andernfalls über Jahrzehnte eine empfindliche Lücke.

Bäume sind in einem Ortsbild hochemotionale Identifikationsobjekte. Nichts anders vermag die Brücke zwischen den Generationen (bis hin zu den Toten und gerade zu diesen) eindringlich zu symbolisieren als die feste Würde an gewachsener Zeit.

#### Beschluss:

Es sind 5 Großbäume im Bebauungsplan eingezeichnet, dies soll in der Begründung angepasst werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

##### 2. Kein Ärztehaus/Altenpflege mit entsprechender Tiefgarage

Für ein Ärztehaus/Altenpflege ist die Lage von Gebäuden 5.2 ersichtlich ungeeignet. Ruhe eines Friedhofs und



*spirituelle Einkehr in der unmittelbar angrenzenden Pfarrkirche St. Agatha vertragen sich nicht mit dem regen Geschäftsgang eines Ärztehauses oder einer Tagespflegeeinrichtung, insbesondere aber nicht mit dem durch eine Tiefgarage gesteigerten Autoverkehr.*

*Wären die genannten Einrichtungen lediglich fußläufig (oder für Notfälle auf allenfalls schmaler Fahrspur aus Rasenpflastersteinen/Kopfsteinpflaster mit Wendeplatz) erreichbar, fiel die Beurteilung freilich mit einem Schlage anders aus.*

*Bestehen nicht Reiz und Lebensqualität eines Dorfes gerade darin, dass es einerseits belebte und andererseits ruhige, wirklich ruhige Zonen gibt? – Dass das vom Bebauungsplan erfasste Areal nur nach außen hin dem motorisierten Verkehr ausgesetzt, nach innen hin aber abgegrenzt und nur durch Fußwege erschlossen wird, ist für den Uffinger Dorfkern ein einziges Glück. Es gibt keine vergleichbare ruhige Insel in zentraler Lage mehr (abgesehen von deren Fortsetzung hinunter zur Ach)! Nicht nur wegen der Nachbarschaft zu Pfarrhof und Pfarrkirche: Wer diese Insel oder auch nur einen Teil von ihr gleichsam der Verkehrsüberflutung preisgibt, nimmt Uffing die Seele.*

*In der Begründung der Architektin Vera Winzinger vom 28.01.2021 findet sich unter Punkt 2.5 „Ziel der Bauleitplanung“ (S. 14/[3]) die Formulierung:*

*[F]alls dann noch Raum ..... von Alt und Jung, unterbringen.*

*Solche ruhige kulturelle Nutzung bietet sich für Gebäude 5.2 geradezu ideal an. Ergänzend ließen sich auch der Büchertauschraum aus der Kirchstraße 6 dorthin verlagern sowie Lese-, Studier- und Bibliotheksplätze einrichten. Auch ließe sich etwa an Ausweitung des Heimatmuseums o.Ä. denken.*

### 2.1. Wenigstens Nichtermöglichung weiterer Räumlichkeiten für das geplante Ärztehaus und die geplante Altenpflege

*Sollten Ärztehaus und Pflegeeinrichtung aber tatsächlich kommen, wären diese strikt auf den (umgebauten) Gebäudebestand zu beschränken. Geradezu inakzeptabel scheint deshalb der in oben genannter Begründung unter Punkt 4.1 „Art der baulichen Nutzung“ enthaltende Satz (S. 17/[6]):*

*Daneben soll die Möglichkeit der Ergänzung um ..... weitere Räumlichkeiten bestehen.*

*Ärztehaus/Altenpflege stellen schon für sich eine tiefgreifende Veränderung des bislang verschlafenen, friedlichen Ensembles dar. Dies gilt insbesondere für den möglichen Bau einer Tiefgarage. Würde der trotz der möglichen Umnutzung weiterhin eher lockere Gebäudebestand durch Zusatzbauten zur „Schaffung weiterer Räumlichkeiten“ aber noch weiter verdichtet, wäre auch der letzte Restbestand dörflicher-hingesprenkelten Reizes unwiederbringlich verloren.*

### 2.2. Kein Ausbau Dachgeschoss von Gebäude 5.2 zu Wohnungen

*Widersprochen werden muss in oben genannter Begründung auch dem letzten Satz unter Punkt 4.1. „Art der baulichen Nutzung“ (S. 17 [6]):*

*Eine Nutzung der Obergeschosse auch zu ..... für Ärzte und Personal steigern.*

*Dies mag – insbesondere bei Gebäude 5.2 – zwar für die möglichen Bewohner zutreffen. Der Ruhe des Friedhofs und der inneren Einkehr beim Kirchgang kommt es aber nicht zugute.*

*Man denke nur an Dachgauben nach Süden, Partymusik etc.*

### 3. Erhalt des bestehenden Fußwegs (im Plan auf S. 2 hellgrün umrandet) von der Hechenrainer Straße ab bis hin zu dessen Einmündung in den Fußweg zwischen Mühlweg und Kirche

*Wie ein Ufersaum liegt um Kirche und Friedhof herum ein lediglich dem Fußgänger zugängliches Gelände. Nach Südosten schließt die mächtige Friedhofmauer von der Straße „An der Ach“ ab.*

*Dieser Ufersaum wurde durch Ausbau des bislang bestehenden Gehwegs (siehe Überschrift) empfindlich verletzt. Häufig verweisen Uffinger Bürger auf die romantische Schönheit und den hohen Gemütswert dieses beschaulichen Wegenetzes. Touristen und Besucher, die dieses Paradies durchstreifen, kann man immer wieder beim Ausstoßen regelrechter Entzückungslaute belauschen. Uffinger Bürger nehmen Umwege in Kauf, nur um für einige Momente den Zauber dieses verwunschenen Winkels in sich aufzunehmen. Den Kirchgänger stimmt er unwillkürlich auf die innere Einkehr ein. Wer die Kirche verlässt, dem erhebt es das Herz, der freut sich an der Harmonie zwischen der Schönheit der Schöpfung und die hier weise zurückgenommene menschliche Kultur, in der Seele klingen die Eindrücke des Gottesdienstes nach.*

*Kann es wirklich im Interesse der Gemeinde liegen, diesen Ufersaum zu beschädigen?*

*Ohnehin ist in den letzten Jahren der vom Pfarrhof in Richtung Pointner hinunterführende Fußweg durch Verbreiterung und grobe Aufkiesung nicht gerade verschönert worden; selbst nichts tun wäre hier besser gewesen als derart gespürloser Eingriff. Fiele die Fortsetzung hin zur Hechenrainer Straße künftig asphaltiert und wesentlich verbreitert aus, wären wir Uffinger alle gemeinsam eines letzten Rests bäuerlich-katholischer Dorfidylls auf ewig beraubt.*

*Die Erschließung eines einzigen Hauses, bei dem es jahrzehnte-, beinahe jahrhundertlang auch ohne Zufahrt ging,*





steht hierzu in keinem angemessenen Verhältnis.

Wir bitten Bürgermeister und Gemeinderat freundlich, ja geradezu eindringlich um wohlwollendes Studium unserer Anregungen. Uns allen eint ein Ziel: ein schönes, lebenswertes, aber gewiss auch lebenspraktisches und allen modernen Anforderungen genügendes Dorf, unser Uffing a. Staffelsee!

Anlage 1 – Fotos

Uffing a. Staffelsee, 04.02.2022

Auch wir möchten uns diesem Schreiben anschließen und bitten um Beachtung des Erhalts des idyllischen Ortskern Uffings, der 5 Linden, der Wegerl und sehen es wie Frau Wenninger und Hr. Frühschütz. Auf keinen Fall soll das Ärztehaus und Mehrgenerationenhaus vergrößerbar sein.

Lieber klein, aber oho!

Mit freundlichen Grüßen

Michaela Wörl, Natascha Wörl, Sonja Wörl, Sebastian Wörl

#### Beschluss:

Auch die genannten Punkte sollen im Zuge der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes besprochen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### Ingrid Tischler:

##### Stellungnahme:

Ich habe folgende Anmerkung zu obigen Bebauungsplanentwurf:

Es soll auch möglich sein, für Menschen mit geistiger Behinderung Wohnraum zu schaffen.

Telefonat mit Frau Tischler am 31.01.2022:

Gleichbehandlung bei körperlicher und geistiger Behinderung,

d.h. Menschen mit geistiger Behinderung sollten nicht benachteiligt werden.

(neu: „Persönliches Budget“,

Person mit geistiger Behinderung hat rechtlichen Anspruch auf dieses Budget,

d.h. Geld statt Sachleistung, demnach kann mit Geld Assistent bezahlt werden, dadurch mehr Unabhängigkeit und Selbstbestimmung; eigenständiges Wohnen wird ermöglicht)

#### Beschluss:

Der Gemeinderat kommt überein, dass Menschen – sowohl mit körperlicher als auch mit geistiger Behinderung – den Senioren gleichgestellt werden sollen. Die Unterlagen sind nach Prüfung der Festsetzungsmöglichkeiten entsprechend anzupassen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### Eheleute Monika und Josef Mangold und Sohn Thomas Mangold (vertreten durch RA Dr. Bühring):

##### Stellungnahme:

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft haben wir in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 den öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich der Kirche“ überprüft und erheben dazu folgende Einwände:  
Vorab:

Innerhalb des Umgriffs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen die Grundstücke mit den Fl.Nr. 131, 136, 137 und 138, jeweils Gemarkung Uffing a. Staffelsee. Das Grundstück Fl.Nr. 131 gehört Thomas Mangold. Die übrigen Grundstücke stehen im Eigentum von Monika und Josef Mangold. Auf diesen Grundstücken befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Anwesen Hechenrainer Straße 7). Diese beherbergt zwischenzeitlich neben drei Wohneinheiten einen Schreinereibetrieb. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück weitere bauliche Anlagen.

Mit den Festsetzungen im derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Flächen unserer Mandantschaft bestehen aus den nachfolgenden Gründen kein Einverständnis:

##### 1.

Die Grundstücke unserer Mandantschaft liegen im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Uffing. Sie sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Auf dem Grundstück unserer Mandantschaft befindet sich eine Schreinerei. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die zwischenzeitlich teilweise gewerblich genutzt sind. Neben dem Betrieb unserer Mandantschaft finden sich gewerbliche Nutzungen etwa auf folgenden Flächen: Fl.Nr. 70 (Anwesen Hechenrainer Straße 1), Fl.Nr. 72 (Hechenrainer Straße 2) und Fl.Nr. 82 (Hechenrainer Straße 12). Zudem befindet sich auf Fl.Nr. 94 (Mühlstraße 4)





*ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Mutterkuhhaltung.*

*Festzuhalten ist damit, dass sich das Bebauungsplangebiet in einer Umgebung befindet, die – im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes – als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO zu bezeichnen ist.*

*Unverständlich und rechtsfehlerhaft ist daher, dass im Bebauungsplanentwurf ein kleiner Teil der bestehenden Bebauung in der Ortsmitte von Uffing ausgeschnitten wird und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden soll. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen unserer Mandantschaft und auch der Eigentümer der in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Grund hierfür ist, dass der Betrieb unserer Mandantschaft in einem allgemeinen Wohngebiet aufgrund der anzustellenden typisierenden Betrachtungsweise nicht zulässig wäre, was bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen problematisch wäre. Zudem steigt durch die Festsetzung die Schutzwürdigkeit der den Betrieb unserer Mandantschaft umgebenden Anwesen, was zu weiteren Beeinträchtigungen führen kann (etwa im Emissionsverhalten). Letzteres ist auch für die gewerblich und landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes ein Problem.*

*Diese Probleme hat die Gemeinde bislang weitgehend verkannt. Untersuchungen, etwa Schall- und Geruchsgutachten, die nachweisen, dass im künftigen WA aufgrund der bestehenden Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten, liegen nicht vor. Auch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist unzureichend.*

#### **Beschluss:**

Die Festsetzung im Bebauungsplan soll so erfolgen, dass die Schreinerei im Bestand weiterhin zulässig bleibt und betrieben werden kann.

Der vorhandenen Schreinereibetrieb soll gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zugelassen werden, hierzu ist durch die Architektin die hierfür geeignete Festsetzung zu treffen. Bei (Teil-)Aufgabe des Schreinereibetriebs soll weiterhin ein sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Da sich derzeit lediglich im Bereich der Parzelle P1 ein Handwerksbetrieb befindet und hier auch in Zukunft ein Handwerksbetrieb ermöglicht werden soll, kann die Ausnahme in Aussicht gestellt werden. Ein Hinweis hierauf soll in die Begründung übernommen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### **2.**

*Bei der textlichen Festsetzung C 1. sollten Unterziffern für die Festsetzung zum WA1 und WA2 vergeben werden, weil dann unmissverständlich klargestellt ist, dass sich der letzte Satz der Festsetzung ausschließlich auf WA2 bezieht.*

#### **Beschluss:**

Die textliche Festsetzung unter C.1. soll klarer und unmissverständlich definiert werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

#### **3.**

*Ebenfalls kein Einverständnis besteht mit der Festsetzung des beschränkt-öffentlichen Weges, welcher südlich bzw. südöstlich der Flächen unserer Mandantschaft verläuft. Die derzeitige Festsetzung setzt eine öffentliche Verkehrsfläche fest (bei einem beschränkt öffentlichen Weg handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche gem. Ar. 53 Nr. 2 StrWG). Tatsächlich ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich aber weder erforderlich, noch seitens der Gemeinde offenbar gewünscht. Ausweislich der von der Gemeinde angefertigten Niederschrift über die Besprechung mit unserer Mandantschaft am 16.09.2021 und dem Mail des Bürgermeisters vom 16.11.2021 soll nämlich eine Privatstraße festgesetzt werden. Bei der Festsetzung eines beschränkt-öffentlichen Weges, der zusätzlich durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt wird, handelt es sich allerdings gerade nicht um eine Privatstraße, sondern um eine öffentliche Verkehrsfläche. Aus unserer Sicht wäre es daher zur Erreichung des Ziels der Gemeinde (Sicherung der Erschließung des Anwesens auf Fl.Nr. 144/2) völlig ausreichend, wenn bzgl. dieses Weges lediglich eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfolgen würde. Auch insoweit bitten wir um Änderung des Bebauungsplanentwurfs.*

#### **Beschluss:**

Die Erschließungsstraße (Weg) ist im Bebauungsplan, als beschränkt öffentlicher Weg, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl. Nr. 144/2 – entspricht der Erforderlichkeit – definiert.

Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme des Umweltbeirats unter C 5.1. verwiesen.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen



4.

*An Fehlern leidet der Bebauungsplan auch hinsichtlich seiner Festsetzungen zu Garagen, Carports sowie Stellplätzen. Die Festsetzung in Ziffer 5.1. sind zum einen zu unbestimmt und genügen daher nicht den rechtsstaatlichen Bestimmungsanforderungen. So ist etwa unklar, wann von einem „Neubau“ im Sinne der Ziffer 5.2. auszugehen ist. Auch ist unklar, ob für den Fall der Realisierung des Vorhabens in P1 G1.2 zwingend eine Tiefgarage auszuführen ist, also nicht in dem unmittelbar an diesem Bauraum angrenzenden Bauraum für Garagen die Fahrzeuge untergebracht werden dürfen. Nach dem Wortlaut der Festsetzung wäre das wohl so. Dazu im Widerspruch steht allerdings die Planzeichnung, die nördlich an den Bauraum für Hauptkörper den Bauraum für Garagen/Carports festsetzt.*

**Beschluss:**

Punkt 5 der Festsetzungen durch Text ist noch einmal zu überarbeiten und wird wie folgt ergänzt und angepasst:

**Garagen/Carports/Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten und erforderliche Grunddienstbarkeiten**

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen richtet sich ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 23 BauNVO und der verfügbaren Grundfläche.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind die genannten Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie können ferner gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauGB außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden als bauliche Anlagen, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Das trifft auf typische Stellplätze, Carports, Garagen und auch auf Tiefgaragen zu (unterirdische bauliche Anlagen sind in den Abstandsflächen allgemein zulässig, weil nach Landesrecht die Abstandsflächen nur von oberirdischen Anlagen freizuhalten sind).

Weiterer limitierender Faktor für die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und (Tief-)Garagen ist die zulässige Grundfläche. Es ist baugrundstücksscharf ein ausreichender Zuschlag von der festgesetzten GR für oberirdische Garagen und Stellplätze zu bestimmen. Weitere Überschreitungen sollen für Flächen von Stellplätzen/Garagen zugelassen werden, die unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden, wenn diese von mindestens 0,8 m natürlichem Boden überdeckt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

*Weiter ist unklar, weswegen zwar nach Ziffer 5.2. in vielen Fällen zwingend eine Tiefgarage zu errichten ist, jedoch ein Tiefgaragenbauraum für die Grundstücke unserer Mandantschaft gerade nicht festgesetzt wird. Das bedeutet, dass Tiefgaragen auf den Grundstücken unserer Mandantschaft nur in den festgesetzten Bauräumen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürften. Anders ist dies im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 141, auf dem sich ein großzügiger Tiefgaragen-Bauraum befindet. Weswegen werden die Flächen unterschiedlich behandelt?*

*Willkürlich anmutenden Festsetzungen nicht erkennbar. Auch die Ausführungen in Ziffer 4.6. des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans helfen hier nicht weiter.*

**Beschluss:**

Aufgrund von vorangegangenen Besprechungen in der Gemeinde und mit dem Architekten sind die Wünsche der Eigentümer, wie besprochen, eingearbeitet worden. Die Aussage der Eigentümer war immer, dass das Hauptgebäude nicht abgerissen werden soll, aufgrund dessen die erforderlichen Stellplätze gemeinsam verortet worden. Die Möglichkeit zur Schaffung einer Tiefgarage auch außerhalb der Bauflächen (z.B. Fl.Nr. 137) soll aufgrund der Stellungnahme nun vorgesehen werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

5.

*Städtebaulich nicht gerechtfertigt dürfte auch die Entscheidung sein, auf der Parzelle P5 G5.1. insgesamt 16 Wohneinheiten zuzulassen, auf der Parzelle P1 G1.1. jedoch lediglich 6 Wohneinheiten zuzulassen. Ein städtebaulicher Grund hierfür ist nicht erkennbar.*

**Beschluss:**

Auf Parzelle G5.1 soll ein Mehrgenerationenwohnhaus (generationsübergreifendes Wohnprojekt) bzw. eine Einrichtung zur Altenpflege geschaffen werden, das konkrete Konzept hierzu wird derzeit erarbeitet. Hingegen es sich bei Parzelle G1.1 um ein reines Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung handelt. Aus den genannten Gründen ist eine städtebauliche differenzierte Betrachtung der Anzahl der Wohneinheiten bei den genannten Parzellen gerechtfertigt.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf Parzelle P1 G1.1 soll auf sieben Wohnungen erhöht werden. Aufgrund



der bestehenden Dachneigung von 38,5 ° soll statt Haustyp A Haustyp A2 festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

5.

*Zudem sollte in der textlichen Festsetzung C3. die Anordnung der Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO modifiziert werden. Bei Ausnutzung der Bauräume auf den Grundstücken unserer Mandantschaft könnte es nämlich dazu kommen, dass gegen das in Art. 6 Abs. 3 BayBO enthaltenen Überdeckungsverbot verstoßen wird. Es sollte daher in C.3 ergänzend angeordnet werden, dass Überdeckungen der Abstandsflächen zwischen Gebäuden, die sich bei Ausnutzung der Bauräume ergeben, zulässig sind.*

Beschluss:

Das Baufenster definiert den Grundstücksteil, auf dem ein Bauwerk oder Gebäude errichtet werden darf.

Bei Parzelle P1 wurden keine Baulinien festgesetzt (auf diesen müsste gebaut werden), das Baufenster muss demnach nicht voll ausgefüllt werden. Aufgrund der bestehenden Flurgrenzen wird das Baufenster nach Süden geschoben. Als Haustyp soll Haustyp A festgesetzt werden.

Im Zuge von Vorbesprechungen wurden die Abstandsflächen durch einen seitens der Eigentümer beauftragten Architekten überprüft, wonach eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen möglich ist.

Aus diesem Grund soll keine Änderung der Planung erfolgen.

Zur Disposition der Gemeinde stehen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO nur gegenüber Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen, nicht die übrigen Regelungen zum Abstandsflächenrecht wie das Überdeckungsverbot.

*Insgesamt leidet der Bebauungsplanentwurf derzeit an erheblichen Fehlern, die bei seinem Inkrafttreten und einer gerichtlichen Überprüfung unweigerlich zu seiner Aufhebung führen würden.*

*Wir empfehlen daher dringen, den Bebauungsplanentwurf grundlegen zu überarbeiten und insbesondere mit den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mandantschaft in Einklang zu bringen.*

Beschluss:

Aufgrund der ausführlichen Vorbesprechungen mit den Eigentümern zu dem Bebauungsplanvorentwurf sind die eingegangenen Einwände jetzt nachvollziehbar. Der Entwurf soll erneut ausgelegt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen

**Horst Beilharz (im Auftrag von Veronika Huber):**

**Stellungnahme:**

*Bezüglich unseres Telefonats habe ich Einsicht in den Bebauungsplan genommen.*

*Leider muss ich feststellen, dass für das Grundstück mit der Flächenplan Nr. 144/2 nur noch eine Anbindung über den Gemeindeweg vorgesehen ist. Die Baulinien für die Fläche 141 liegen nun ca. 2 Meter von der Grundstücksgrenze zur Fläche 144/2. Damit wird das Grundstück nicht mehr zu nutzen sein, da über den Gemeindeweg eine Anfahrt nicht möglich ist. Ursprünglich bestand bzw. besteht ein Vertrag zwischen der Familie Huber, und dem Eigentümer der Fläche 141, das Anlieferungen zu dem Grundstück über die Wiese erfolgen können. Dieses Schriftstück wurde vorgelegt.*

*Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung des Grundstücks, ist es von wesentlicher Bedeutung, eine Anfahrsmöglichkeit zu berücksichtigen. Ich lege daher Widerspruch gegen diesen Bebauungsplan ein. Es muss eine Lösung gefunden werden, so das zukünftige Nutzer des Grundstücks nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Ich schlage eine Verbreiterung des Gemeindeweges auf 5 Meter vor.*

Beschluss:

Die nicht mittels Grunddienstbarkeit gesicherte Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 141 stellt keine gesicherte Erschließung im Sinne des BauGB bzw. der BayBO dar. Eine Verbreiterung des öffentlichen Weges ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Bestandsbebauung nicht möglich. Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme des Umweltbeirats unter C 5.1. verwiesen.

Abstimmungsergebnis Ja: : Nein: Stimmen

Eine Zufahrt soll lediglich mit dem erforderlichen Mindestmaß von 3,0 m für die FW berücksichtigt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen



**Hans-Georg Huber (mündliche Vorsprache am 11.01.2022):**

**Stellungnahme:**

- *Planzeichnung: angegeben Maß ist zu erklären; im Bereich der West-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 134 wurde ein Maß mit 8,40 m eingezeichnet (Änderung Maß von 7,40 auf 8,40, vgl. Planentwurf vom 03.03.2021), Was sagt dieses Maß aus und warum erfolgte eine Änderung?*
- *Festsetzung 4.3.1 „Fl.Nr. 134 Haustyp A“:  
Kann die Wandhöhe auf 7,50 m erhöht werden (Wandhöhe gemessen im Westen) und hierbei die Wandhöhe im Mittel gemessen werden?  
oder  
Ist eine Vergrößerung des Baufensters möglich (Westen + ca. 3 m), zur Errichtung Wiederkehre?*
- *Im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 134 wurden eine Fläche für Garage/Carports/Stellplätze vorgesehen, derzeit befindet sich in dem Bereich eine Straßenlaterne, Zufahrt demnach nicht möglich.*

**Beschluss:**

Wenn die Wandhöhe im Bestand höher ist, dann besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Der Haustyp A muss nur bei einem Neubau berücksichtigt werden. Aufgrund der vorherrschenden Topographie ist eine Erhöhung der Wandhöhe nicht möglich. Die zulässige Wandhöhe kann am höchsten Punkt des Geländes angesetzt werden und bindet sich somit in die Topografie ein, d.h. es entsteht ein UG in Richtung Süden.

Die Zulässigkeit einer Wiederkehre richtet sich nach den Vorgaben der Gestaltungssatzung.

Das Baufenster soll Richtung Westen um 3 m vergrößert werden. Die Sicherheit der Straße (Einsicht) muss gewährleistet bleiben und die Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Grundfläche ist auf 140 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Bei der Errichtung von 2 Wohnungen müssen 4 Stellplätze nachgewiesen werden.

Stellplätze sollen in der Planzeichnung nicht dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis Ja: 12 : Nein: 0 Stimmen