



## Achte Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ – beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB

Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

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

| Beteiligter  | Stellungnahme abgegeben<br>(Ja   Nein) |
|--|--|
| Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  | Ja (16.10.2023)                        |
| Landratsamt Garmisch-Partenkirchen –<br>Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde,<br>Immissionsschutzbehörde, Gesundheitsamt | Ja (21.11.2023)                        |
| Regierung von Oberbayern   | Ja (08.11.2023)                        |
| Planungsverband Region Oberland<br>Regionalplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern   | Ja (09.11.2023)                        |
| Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB  | Ja (26.10.2023)                        |
| Staatliches Bauamt Weilheim i. OB  | Ja (10.10.2023)                        |
| Bayerischer Bauernverband  | Nein                                   |
| Bayernwerk AG  | Ja (02.10.2023)                        |
| Bund Naturschutz in Bayern   | Nein                                   |
| Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  | Ja (23.10.2023)                        |
| Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.   | Nein                                   |
| Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern   | Nein                                   |
| Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandmeister   | Ja (03.10.2023)                        |
| Landratsamt Garmisch-Partenkirchen – Kreisbrandrat   | Nein                                   |
| Freiwillige Feuerwehr Uffing a. Staffelsee   | Nein                                   |
| Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung<br>Weilheim i. OB  | Nein                                   |
| Deutsche Telekom AG  | Ja ( 26.10.2023)                       |
| Kabel Deutschland – Vodafone Deutschland GmbH  | Ja (02.11.2023)                        |
| Energie Südbayern GmbH   | Nein                                   |
| VG Rottenbuch  | Nein                                   |
| VG Saulgrub  | Nein                                   |
| VG Huglfing  | Nein                                   |
| VG Seehausen a. Staffelsee   | Ja (12.10.2023)                        |

## Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i.OB</b><br/><b><u>Stellungnahme vom 16.10.2023:</u></b><br/>zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:<br/><b><u>Aus dem Bereich Landwirtschaft:</u></b><br/>Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.<br/>Der angrenzende Bauernhof im Südosten darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden und die Möglichkeit zur Erweiterung der Viehhaltung muss für die Zukunft gegeben sein.<br/><b><u>Aus dem Bereich Forsten:</u></b><br/>Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.</p>  | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b><br/>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist in den Hinweisen durch Text bereits folgendes enthalten:<br/><b><u>Pkt. 1.7 Immissionsschutz</u></b><br/><i>Durch die bestehende Landwirtschaft und den damit verbundenen Verkehr ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. Die damit verbundenen Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.</i></p>   |
| <p><b>Landratsamt Garmisch-Partenkirchen</b><br/><b><u>Stellungnahme vom 21.11.2023</u></b><br/>zur 8. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchberg“ in der Fassung vom 05.06.2023 nehmen wir wie folgt Stellung:<br/><b><u>A. Baurecht</u></b><br/><b><u>1 Allgemeines, Grundsätze der Planung, Verfahren</u></b><br/>Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee möchte in der vorliegenden Bebauungsplanänderung überholte Festsetzungen der ursprünglichen Fassung den aktuellen Planungserfordernissen anpassen sowie eine angemessene Nachverdichtung ermöglichen. Dafür werden insbesondere die überbaubaren Flächen erweitert, die GRZ erhöht sowie sonstige überholte Festsetzungen angepasst.<br/>Es wird absolut begrüßt, dass vorrangig durch Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan ausgewiesene Bauflächen und Baulücken aktiviert oder nachverdichtet werden, bevor neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.<br/>Aufgrund der Überplanung und Weiterentwicklung des Bestandes sind die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild nicht hoch. Die grundlegenden städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich überbaubarer Flächen und Dichte und weiterer Anpassungen der Festsetzungen sind in der Begründung eingehend erläutert und nachvollziehbar.<br/>Aus städtebaulicher Sicht wirkt die nur in Teilen festgesetzte Firstrichtung in manchen Straßenzügen eher zufällig und dem Grundstückszuschnitt geschuldet. Die Firstrichtung sollte nur dort festgesetzt werden, wo eine strikte städtebauliche Anordnung der Gebäude gewünscht ist.<br/>Die nachrichtliche Übernahme der Grünstrukturen aus dem Flächennutzungsplan und aus dem Luftbild wird begrüßt, sind jedoch keine konkreten Festsetzungen.</p> <p><b><u>2 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind</u></b></p> | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b><br/>Die unter Hinweise durch Planzeichnung eingetragenen – <i>Bestehende Baumgruppen aus dem Luftbild</i> – werden in <b>nachrichtliche Übernahmen</b> verschoben.<br/>Die Begründung aus dem FNP wird als Festsetzung übernommen.</p> <p>Die Firstrichtung ist nicht willkürlich gewählt, sondern läuft parallel mit der Topografie, aufgrund dessen ist diese auch dort, wo das Gelände relativ eben ist, nicht angeordnet.<br/>Die Festsetzung in Teilen ist allerdings erforderlich damit aufgrund der starken Geländebewegung kein Höhengsprung im First der Hauptgebäude entsteht.</p> |

Mit den Inhalten der 8. Änderung des Bebauungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wir haben jedoch noch verschiedene Anmerkungen zur Klarstellung:

### **2.1 Maß der Nutzung**

- Wir regen an, Festsetzung durch Text 2.1.1 zu konkretisieren und den letzten Halbsatz wegzulassen. Eine GRZ von bis zu 0,8 wäre sonst allgemein zulässig. Im besonders begründeten Einzelfall kann eine Befreiung über 50% hinaus erteilt werden.

### **2.2 Höhenlage**

- Festsetzung durch Text 2.5 ist zu wenig konkret formuliert. Wir regen an, die Festsetzung zu streichen, da in begründeten Einzelfällen Befreiungen erteilt werden können. Die Höhenlage ist ausreichend durch die Ortsgestaltungssatzung definiert.

Hinsichtlich Festsetzung 5.7.2 könnten im Hinblick auf Starkregenereignisse bergseits für die Fußbodenoberkante max. 30 cm über Gelände unter Einhaltung der max. Wandhöhe akzeptiert werden.

Festsetzung 6.1 sollte entfallen.

### **2.3 Sonstige Festsetzungen, Hinweise**

- Für eine rechtssichere Festsetzung der Firstrichtung sollte nur bei städtebaulich wirksamen Straßenzügen, z.B. entlang der Seestraße eine Firstrichtung vorgegeben werden und in der Begründung erläutert werden.

- Festsetzungen durch Text Punkt 6.3 und 6.4 sind aus unserer Sicht mit sehr viel Spielraum festgesetzt. Wir empfehlen, Abgrabungen und Aufschüttungen auf max. 50 – 70 cm zu begrenzen.

**Unter Festsetzungen durch Text Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung**, wird bei Pkt. 2.1.1 der Halbsatz – *höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8* – entfernt.

**Der Punkt 2.5 unter Festsetzungen durch Text wird gestrichen.**

**Der Punkt 5.7.2 unter Festsetzungen durch Text ist aus der rechtskräftigen „5. Änderung“ übernommen und wird wie folgt angepasst:**

Die Fußbodenoberkante (Rohboden) des Erdgeschosses muss mind. 25 cm über Gelände unter Einhaltung der max. Wandhöhe liegen

**Unter Festsetzungen durch Text wird Punkt 6.1 gestrichen.**

Punkt 3 in der Begründung soll wie folgt ergänzt werden:

Die Begründung zur Firstrichtung soll entsprechend der Abwägung (vgl. Prüfung Einwände Öffentlichkeit) angepasst werden.

Unter Festsetzungen Punkt 2.3 und Punkt 2.4 werden die Schnitte angepasst.

Festsetzung Punkt 6.3 wird wie folgt angepasst:

Abgrabungen sind bis max. 0,50 m, jedoch nur bergseitig, zulässig.

Ausgenommen hiervon:

Fl. Nr. 634/4 und 634 max. 1,30m zulässig.

Fl. Nr. 640/4 max. 1,00m zulässig.

Festsetzung Punkt 6.4 wird wie folgt angepasst:

Aufschüttungen sind nicht zulässig, (weil nicht erforderlich, der Raum kann als Belichtung für das

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir empfehlen, die aus dem Flächennutzungsplan oder Luftbild übernommenen Grünstrukturen im Bebauungsplan als Grünordnung durch Baum-, Strauch- oder Heckenpflanzungen festzusetzen.</li> <li>- Wir regen an, gestalterische Regelungen zu Photovoltaikanlagen aufzunehmen, beispielsweise eine klare rechteckige Form der Modulkombinationen vorzugeben.</li> <li>- Wir bitten um Prüfung, ob Festsetzung 9.1.1. entfallen kann. Im Bebauungsplan sollten möglichst wenig Ausnahmen zugelassen werden oder nur unter konkret formulierten Voraussetzungen.</li> </ul> | <p>Kellergeschoss oder als Garage unter dem Haus genutzt werden, geringe Höhen können mittels eines Holzdecks oder mittels 1-2 Stufen überwunden werden – Entschärfung der Thematik bei Starkregenereignissen.)</p> <p>Die Grünflächen nach FNP <b>unter Hinweise in der Planzeichnung</b> werden als Festsetzung wie folgt übernommen: Grünflächen zur Eingrünung des Gebietes, entlang der Seestraße, dem Außenbereich und der Kirchtalstraße; diese Grünstreifen sind mit heimischen Sträuchern / freiwachsenden Hecken und Bäumen dauerhaft zu begrünen.</p> <p>Die im Gebiet liegenden Grünflächen n. Luftbild werden entfernt, es wird davon ausgegangen, dass eine Begrünung weiterhin auch ohne Festsetzung erfolgt.</p> <p><b>Unter Punkt 5 der Festsetzungen durch Text</b>, soll folgendes aufgenommen werden:<br/>Solarenergieanlagen, PV-Kollektoren und Dachflächenfenster</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- müssen parallel zur Dachfläche liegen und miteinander eine optische Einheit bilden, d.h. zusammenhängende rechteckige oder quadratische Flächen bilden. Abtreppungen und gezackte Ränder sind unzulässig. Bei der Kombination von Photovoltaikpaneelen und Kollektoren ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.</li> <li>- Aufgeständerte Varianten sind nicht zulässig.</li> </ul> <p><b>Die Festsetzung soll auch bei der Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung berücksichtigt und über eine mögliche Regelung nachgedacht werden.</b></p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <p><b><u>B. Naturschutz</u></b><br/>Es bestehen keine naturschutzfachlichen Einwände.</p> <p><b><u>C. Immissionsschutz</u></b><br/>Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>D. Wasserrecht</u></b><br/>Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Wasserrechtlich bestehen keine Bedenken.</p> <p><b><u>E. Bodenschutzrecht</u></b><br/>Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen betroffen.</p>   | <p>Die Festsetzung durch Text 9.1.1 kann nicht entfallen, da aufgrund der Topografie Sockel stellenweise erforderlich sind, diese aber im Vorfeld in der Höhenlage nicht genau definiert werden können und müssen somit immer im Einzelfall betrachtet und vom Bauwerber dargestellt werden.</p> <p>Seitens der Abteilungen Naturschutz, Immissionsschutz, Wasserrecht und Bodenschutzrecht werden keine Einwände vorgetragen, dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p><b>Regierung von Oberbayern</b><br/><b><u>Stellungnahme vom 08.11.2023:</u></b><br/>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zu o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:</p> <p><b>Planung</b><br/>Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee beabsichtigt den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um eine ortsverträgliche Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Dafür soll u.a. eine GRZ von 0,3 in Verbindung mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt und die Baufenster vergrößert werden. Zudem ist vorgesehen, dass pro vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig sein soll. Damit werden angesichts von Grundstücksgrößen von z.T. über 1000 m<sup>2</sup> substanzielle Nachverdichtungspotenziale eröffnet. Das rd. 7 ha große Plangebiet liegt im südlichen Ortsbereich von Uffing, östlich der Seestraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p> <p><b>Ergebnis</b><br/>Die Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen der vorrangigen Innenentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.2 Z) und des Flächensparens (LEP 3.1.1 G) und leistet einen Beitrag zu einer kompakten Ortsentwicklung sowie zur Auslastung bestehender Infrastrukturen. Die 8. Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg" steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die positive und befürwortende Stellungnahme der Regierung wird zur Kenntnis genommen.</p>  |
| <p><b>Planungsverband Region Oberland</b><br/><b><u>Stellungnahme vom 09.11.2023:</u></b><br/>auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 08.11.2023 an.</p>  | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB</b><br><u>Stellungnahme vom 26.10.2023:</u><br>Von unserer Seite ist keine Stellungnahme erforderlich.  | <b>Beschlussvorschlag:</b><br>Das Wasserwirtschaftsamt hat keine Stellungnahme abgegeben, dies wird zur Kenntnis genommen.   |
| <b>Staatliches Bauamt Weilheim i.OB</b><br><u>Stellungnahme vom 10.10.2023:</u><br>Keine Einwände  | <b>Beschlussvorschlag:</b><br>Seitens des staatlichen Bauamtes wurden keine Einwände vorgetragen, dies wird zur Kenntnis genommen.   |
| <b>Bayernwerk Netz GmbH</b><br><u>Stellungnahme vom 02.10.2023:</u><br>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.<br>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.<br>Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.<br>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.<br>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html</a><br>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Unter Hinweise durch Text Punkt 2.2 Grünbereiche und Schutzzonen (Artenschutz) sind bereits Anmerkungen zur Schutzzone sowie Bepflanzungen im Bereich von Trassen enthalten.<br><br>Die Hinweise durch Text sollen um Punkt 2.5 wie folgt ergänzt werden:<br>2.5 Vor Beginn der noch ausstehenden Erschließungs- und Baumaßnahme (Verbindung Seeblickstraße) ist ein Gespräch mit allen Spartenträger durchzuführen. |
| <b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b><br><u>Stellungnahme vom 23.10.2023:</u><br>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:<br><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b><br>Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.   | <b>Beschlussvorschlag:</b><br><br>Die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern soll entsprechend ergänzt werden.   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.</p> <p><b>Art. 8 (1) BayDSchG:</b><br/>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Art. 8 (2) BayDSchG:</b><br/>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.</p> <p>Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art.9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> |   |
| <p><b>Kreisbrandmeister Landkreis Garmisch-Partenkirchen</b><br/><b><u>Stellungnahme vom 03.10.2023:</u></b><br/>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.<br/>Dennoch sind folgende Punkte, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:<br/>Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.<br/>Die Standorte der Hydranten sind so zu wähle, dass von der Erstentnahmestelle zur Sicherstellung des Löschwassers bis zu den einzelnen Grundstücken nicht mehr als 75 m Schlauchleitung auf im Winter geräumten Straßen zu verlegen sind.</p>   | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Der Hinweis des Kreisbrandmeisters zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist bereits unter Punkt 2.3.3 im Bereich Hinweise durch Text enthalten.</p> |
| <p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b><br/><b><u>Stellungnahme vom 26.10.2023:</u></b><br/>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</p>   | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p>  |



|   |  |
|---|--|
| <p>dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a> Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p> |  |
| <p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 02.11.2023:</u></b></p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.09.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>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.</p>   | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><a href="#">Auch die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</a></p> |
| <p><b>Gemeinde Seehausen a. Staffelsee</b></p> <p><b><u>Stellungnahme vom 12.10.2023:</u></b></p> <p>Keine Äußerung</p>   | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p><a href="#">Seitens der Gemeinde Seehausen a. Staffelsee wurde keine Äußerungen vorgebracht.</a></p>                 |



## Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

### Stellungnahmen vom 21.08.2023 und 03.11.2023:

Im Jahr 2021 habe ich meinen Lebenstraum verwirklicht und meinen Wohnsitz nach Uffing verlegt. Uffing verfügt mit seinem weitestgehend unverbauten Seeufern, den unmittelbar an den Ort heranreichenden Moorflächen und seiner lockeren Bebauung über einen Schatz wie kaum eine andere Gemeinde. Hinzu kommt eine gute Infrastruktur, die fast alle Bedürfnisse des täglichen Lebens am Wohnort befriedigt und zudem eine schnelle und umweltfreundliche Bahnverbindung in die Kreisstadt und nach München.

Erst vor wenigen Tagen konnte ich im Biergarten der Gaststätte Alpenblick ein Gespräch unter Gästen verfolgen, die von den unverbauten Ufern und vom Wiesen durchgezogenen Ortsbild schwärmten: „Wo findet man heute noch so etwas?“ meinte einer der Gäste.

Bislang hat die Gemeinde mit ihren konstant etwa 3.000 Einwohnern stets ein aufgelockertes Straßen- und Ortsbild angestrebt. Beispielsweise sind laut Punkt 5 der 5. Änderung zum Bebauungsplan 1993 Ausnahmen für Nebenanlagen und Garagen nur zulässig, solange diese „mit dem geplanten aufgelockerten Straßen- und Ortsbild vereinbar ist.“ Auch die im „Hoagart“ Nr. 4 veröffentlichten Ergebnisse des ersten, im letzten Jahr einberufenen Uffinger Bürgerrates sprechen sich nicht für eine Verdichtung der Bebauung aus. Im Gegenteil wird gefordert: „Ökologie in Bebauungsplan einarbeiten“.

Sollten die Planungen wie derzeit angedacht umgesetzt werden, steht nicht nur der einmalige Charakter des Orts zur Disposition, sondern würde der ohnehin (besonders in Bayern) weitverbreiteten Flächenversiegelung Vorschub geleistet. Die Planungen sehen Bebauungen mit minimalen Abstandsflächen (3 und 5 Meter) und sogar Hammergrundstücke ohne direkten Anschluss an die Straßen vor, wie sie in Ballungsräumen zur Nachverdichtung genutzt werden. Und dies in unmittelbarer Nachbarschaft zu den unter Naturschutz stehenden Feuchtwiesen entlang der Ach!

Allen mir bislang bekannten Zielsetzungen zufolge strebt die Gemeinde keine Erhöhung der Einwohnerzahl an. Somit besteht meines Erachtens generell keine Notwendigkeit einer Verdichtung. Schon gar nicht in diesem exponierten Teil der Gemeinde, in dem die Verdichtung entlang der Tourismusstraße in vorderster Reihe für jeden wahrnehmbar und sichtbar wird. Warum plant die Gemeinde gerade in diesem, den Blick auf die Berge öffnenden Straßen-/Geländeabschnitt eine maximale Verdichtung? Bislang sieht der Bebauungsplan eine sukzessive Lockerung der Bebauung in Richtung des Sees und Naturschutzgebietes vor. Dies findet seinen Niederschlag in den unterschiedlichen Geschossflächenzahlen nördlich (0,4) und südlich (0,35) der Mühlwörthstraße. Ab Beginn der Baugrenze südlich der Fliederstraße sollte auch an der gegenüberliegenden Seite der Seestraße im Osten entsprechend mindestens eine lockere Bauweise angestrebt werden. Zusätzlicher Wohnraum könnte auch mit einer nicht verdichteten Bebauung geschaffen werden. Wenn selbst in diesem sensiblen Teil des Ortes (den die

### Beschlussvorschlag:

Die Verankerung eines Richtwerts für die Flächenneuanspruchnahme von 5 ha pro Tag bis 2030 im Bayerischen Landesplanungsgesetz ist am 01.02.2021 in Kraft getreten. Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern definierten Festlegungen zur flächenschonenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung werden hoch gewichtet. Die Flächensparoffensive bezieht sich auf den Außenbereich, d.h. die Ausweisung von neuen Baugebieten.

Wie der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zu entnehmen ist, steht die Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen (vorrangige Innenentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 3.2 Z) und Flächensparen (LEP 3.1.1 G) und Beitrag zu einer kompakten Ortsentwicklung sowie zur Auslastung bestehender Infrastrukturen).

Das Vorhaben der Nachverdichtung entspricht dem Grundsatz des Flächensparens („Innen statt Außen“). Bereits in der Urfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1977 ist eine Verbindung der Seeblickstraße vorgesehen. Im Zuge der Änderung ist zusätzlich eine kurze Strichstraße vorgesehen, wodurch die sehr großen Grundstücke baulich besser ausgenutzt werden können (kleinere zum Ortsbild passende Gebäude).

Die Intention der Gemeinde ist insbesondere, dass Einheimische im Ort bleiben können und Kinder hier wieder Wohnraum finden. Ggfs. können ältere Menschen länger im Ort wohnen, wenn Wohnraum für Pflegepersonal durch einen kleinen Anbau

meisten Touristen auf dem Weg zum See nutzen) eine solche Verdichtung erfolgen sollte, würden zudem Begehrlichkeiten in anderen Ortsteilen geweckt und auch dort Nachverdichtung kaum vermeidbar sein.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, beruflich beschäftige ich mich mit Nachhaltigkeit und der Bildung für nachhaltige Entwicklung. Kernpunkt einer nachhaltigen Lebensweise ist, die Natur so zu nutzen, dass nachfolgenden Generationen deren ökologische, ökonomische und soziale Leistungen in mindestens gleicher Qualität und Umfang zur Verfügung stehen. Bislang war dies in Uffing mit seiner bewahrenden und nicht expandierenden Philosophie vorbildlich gewährleistet. Möge Qualität auch weiterhin das Leitmotiv der Gemeindeplanung sein, Qualität vor Quantität Vorrang genießen.

Aktuell sehe ich dies mit der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ in Gefahr. Möge es gelingen, Uffing als Kleinod im „blauen Land“ zu erhalten.

Aktuell werden dem BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR STATISTIK 2022 zufolge alleine in Bayern täglich 10,3 ha überbaut und damit dem Naturhaushalt entzogen. Bedauerlicher Weise fördert die geplante 8. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchberg“ die Versiegelung unserer Landschaft in erheblichem Maß.

Die vorgesehene Verkleinerung der Mindestgrundstücksgröße von aktuell 680 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> zusammen mit der Erhöhung der Grundflächenzahl um 36% (von 0,22 auf 0,3) wird in Uffing zu einer erheblich stärkeren Flächenversiegelung führen. Folge wären mehr Häuser mit deutlich höherem Bauvolumen. Die geplanten Änderungen führen sogar zu einer so stark verdichteten Bebauung, dass ein direkter Anschluss an das reguläre Straßennetz nicht bei allen Grundstücken möglich ist. Die dadurch notwendige zusätzliche Erschließung der Hammergrundstücke führt zu einer weiteren Flächenversiegelung.

Dies läuft den Zielsetzungen des Landesplanungsgesetzes entgegen, die bis 2030 bezogen auf Bayern maximal 5 ha pro Tag Flächenverbrauch vorsehen.

geschaffen werden kann. Dies soll mit der Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Spekulationen sind bei einem Verkauf nie ausgeschlossen, auch nicht im derzeitigen Bebauungsplan und überall in Uffing, jedoch ist es Ziel der Gemeinde, dies weitestgehend zu regeln.

Die Gemeinde möchte vor Entwicklung von weiterem Bauland auf der grünen Wiese, eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten ermöglichen und trägt somit verstärkt zum Schutz der Flächen im Außenbereich bei.

Die Gemeinde möchte den Zuzug/Rückzug von Kindern nach Uffing ermöglichen bzw. für diese eine Perspektive schaffen um in Uffing a. Staffelsee bleiben zu können. Außerdem soll zusätzlicher Wohnraum in bebauten Gebieten ermöglicht werden, z.B. für den Einzug von Pflegepersonal.

Um diese Ziele zu erreichen, muss die Gemeinde den Bebauungsplan ändern, da wir uns nicht im unbeplanten Innenbereich befinden.

In der 5. Änderung 1993 wurde zur zulässigen GFZ von 0,35 eine GRZ von 0,22 definiert, d.h. hier konnte die 0,22 für das EG nur ausgeschöpft werden, wenn kein Vollgeschoss im 1. OG ausgeführt wurde. Zwei Vollgeschosse waren zwar zulässig, konnten jedoch nur im Rahmen einer GRZ 0,175 auch ausgeschöpft werden.

Ansonsten wurde nur mit der GFZ operiert. Jedoch war eine Überschreitung von 100 % für die Nebenanlagen möglich.

Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;

+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%

|   |   |
|---|---|
| <p>Die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bergseitig um 30 % (von 5,00 auf 6,50 Meter) ist zudem mit dem bislang angestrebten „aufgelockerten Straßen- und Ortsbild“ nicht vereinbar.<br/>Bitte berücksichtigen Sie auch meine Stellungnahme vom 21.08.2023</p>  | <p><u>Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:</u><br/>Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;<br/>GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;<br/>Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden,<br/>so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).<br/>So wird die Flächen-Verdichtung von 1993 bis dato; nur lediglich um 7 % erhöht.<br/>Die Erhöhung der Grundflächenzahl um 36 % entspricht somit nicht den Tatsachen.<br/>Die Regelung der WH mit 5,00 m betrifft nach wie vor nur das Gebiet WA3 nördlich der Kirchbergstraße. In allen anderen Gebieten sind bereits überwiegend Gebäude mit einer WH von 6,00 bis 6,50 m zugelassen und errichtet; dies kann nicht reduziert werden. Zudem ist die Einbindung in die bestehende Topografie durch die Festlegung der Höhenkote gegeben.<br/>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
| <p><b>Stellungnahme vom 05.10.2023:</b><br/>In der Neufassung wurde die Baugrenze an der Ostseite begradigt. Im Süden besteht die 3 m Baugrenze, obwohl das Grundstück (Fl.Nr. 622/2 – Enzianstraße 4) an die Grünfläche der Gemeinde grenzt. Ich hätte gerne, dass die Baugrenze im Süden die Grundstücksgrenze ist, damit ich eine Grenzbebauung machen kann.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/>Die Baugrenze wurde auf den minimalen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze gesetzt, das Baugrundstück ist 1.100 m<sup>2</sup> groß. Hier besteht keine Notwendigkeit eine Grenzbebauung zuzulassen, zudem führt dies nur zu einer Ungerechtigkeit den anderen Anrainer gegenüber.<br/>Die angesprochene Grenze zur gemeindlichen Grünfläche beträgt lediglich 9 m, danach folgt direkt die Grundstücksgrenze zum südlichen Nachbar.<br/>Eine Grenzbebauung soll nicht zugelassen werden.<br/>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p>  |
|   |   |

**Stellungnahme vom 09.10.2023:**

Die Firstlinien der Gebäude Kirchtalstraße 2b, sowie Mühlwörthstraße 10 bis 14 sind im Bebauungsplanentwurf in Ost-Westrichtung festgesetzt.

Auf dem Grundstück Kirchtalstraße 2, Flur Nr. 621 ist die Firstlinie abweichend in Nord-Südrichtung festgesetzt. Die Nord-Südrichtung des Firstes am bestehenden Gebäude Kirchtalstraße 2 wäre nach den derzeitigen Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung Uffing nicht mehr ausführbar. (Bauamtsdeutsch: Kulissenhaus)

Durch die Festlegung der Firstrichtung weiterhin zur Schmalseite des Grundstücks wird eine mögliche zukünftige Bebauung erschwert.

Einen besonderen städtebaulich zwingenden Grund für die Festsetzung mag ich nicht erkennen.

Aus diesem Grunde beantrage ich, dass die Festsetzung zur Firstrichtung analog den Nachbargrundstücken Enzianstraße 5-9 und 6-12 freigestellt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 621 soll keine Firstrichtung festgesetzt werden.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

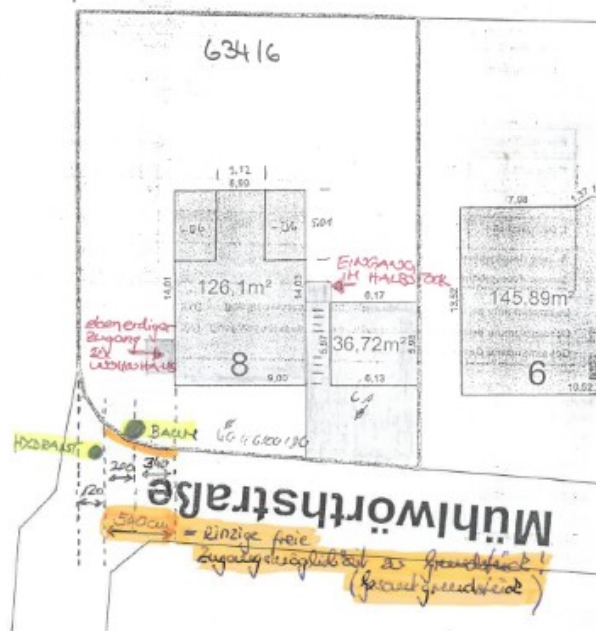
**Stellungnahme vom 16.10.2023:**

**Widerspruch zu 8. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ für das Flurstück 634/6 (Mühlwörthstraße 8) in Gemarkung Uffing**

Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Einstufung unseres Baumes auf unserem nordöstlichen Grundstücksteil als „zu erhaltender prägender Baum“ ein.

Die Mühlwörthstraße ist die einzige Zugangsmöglichkeit zu unserem Hanggrundstück. Der einzige hindernisfreie Zugang zum Gesamtgrundstück liegt im Nordosten zwischen Wohnhaus und Ostgrenze des Grundstücks.

1997 haben wir auf unserem Grundstück als Sichtschutz vom und zum Haus diesen Baum (Hainbuche) gepflanzt, im Wissen auf das Recht diesen auf unserem Privatgrundstück von der Größe (Nähe zum Haus) begrenzen und ggfs. entnehmen zu können. Z.B. für die Nutzung dieses Grundstücksanteils als ebenerdigen (damit behindertengerechten) Zugang zum Wohnhaus (gebäudeseitig Zugangsmöglichkeit vorhanden) oder als zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück oder einfach nur als ausreichend breite Zugangsmöglichkeit zur Bewirtschaftung des Grundstücks.



**Beschlussvorschlag:**

Der Baum wird als zu erhaltender Baum komplett aus der Planzeichnung genommen, da trotzdem noch genügend grün vorhanden ist.

Allerdings soll festgesetzt werden, dass bei Entfernung eines Baumes eine Alternative in gleicher Art und Qualität im Garten gepflanzt werden muss.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen

|  |  |
|--|--|
| <p>Dies ist umso wichtiger geworden seit die Gemeinde beim Neubau der Mühlwörthstraße einen Hydranten vor das Grundstück setzen lies und damit die Zugangsmöglichkeit auf 5,4 Meter zwischen Haus und Hydrant eingeschränkt ist und genau hier steht mittig dieser Baum.</p> <p>Wir bestehen aus oben genannten Gründen daher auch zukünftig auf das Recht diesen unseren Baum auf unserem Grundstück in der Größe begrenzen und bei Bedarf auch entnehmen zu können.</p> <p>Daher bitten wir diese Einstufung für diesen Baum zurückzunehmen, vor allem da auf unserem Grundstück noch weitere Bäume gepflanzt sind.</p> <p>In Anlage erhalten Sie einen Grundstücksplan mit den relevanten Details.</p> <p>Die Problematik wurde zudem in persönlicher Vorsprache im Bauamt am 10.10.2023 geschildert. Es wurde insbesondere mitgeteilt, dass eine Fällung derzeit nicht angedacht ist, aber diese durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen werden soll.</p> |  |
| <p><b>Stellungnahme vom 24.10.2023:</b></p> <p>Herzlichen Dank für diese Information. Der Sozialbeirat hat beschlossen, dass wir keine Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan abgeben möchten.</p>  | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Rückmeldung des Sozialbeirats, dass keine Stellungnahme abgegeben wird, wird zur Kenntnis genommen.</p>   |
| <p><b>Stellungnahme vom 25.10.2023:</b></p> <p>wir bedanken uns für die Einladung zur Informationsveranstaltung zur 8. Änderung Bebauungsplan Kirchberg. Mit dem vorgestellten, sehr gelungenen Entwurf, sind wir einverstanden und befürworten diesen Plan da die aktuellen Bedürfnisse zwingend eine Nachverdichtung erfordern.</p> <p>Unsererseits würden wir noch anregen auf eine Festlegung der Firstrichtung sowie auf eine fixe Vorgabe der Gebäudehöhe bei Hanglagen zu verzichten und dies individuell je nach Lage und Größe des Baukörpers zu entscheiden.</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Engagement und ihre umsichtige aber notwendige Modernisierung des Ortes.</p>  | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Ein Verzicht auf die Firstrichtung und die Wandhöhe, bzw. Einbindung in das Gelände ist aufgrund der bewegten Topografie nicht möglich, da dies hier sehr schnell zu einer Überhöhung der Gebäude führen könnte.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0</p> |
| <p><b>Stellungnahme vom 29.10.2023:</b></p> <p>mit diesem Schreiben erhebe ich gegen die geplante 8. Änderung des Bebauungsplans "Kirchberg" Einwendungen und beantrage, den Bebauungsplan in der derzeit gültigen Fassung unverändert zu belassen oder zumindest bei drei geplanten Änderungen eine dem vorhandenen aufgelockerten Ortsbild adäquate maßvollere Größe wie folgt zu wählen:</p>  | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>An dem städtebaulichen Gestaltungskonzept der Gemeinde wird mit der 8. Änderung nichts verändert, da die Ortsgestaltungssatzung (OGS) weiterhin anzuwenden ist und es sich bei dem Entwurf um eine ortsverträgliche Nachverdichtung handelt.</p>      |



1. **Mindestgrundstücksgröße** von aktuell 680 m<sup>2</sup> auf **600 m<sup>2</sup>** statt geplant 400 m<sup>2</sup> entsprechend mindestens 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte  
2. **Grundflächenzahl GRZ** von aktuell 0,22 auf **0,24** statt geplant 0,3; keine Drehung der Firstlinie für Grundstück Fl.Nr. 639

3. **Wandhöhe Oberkante Fußpfette gemäß bisheriger Festsetzung** zwischen 5,00 m bergseitig und 6,5 m talseitig belassen. Ebenso ist **keine Änderung der Kniestockhöhe** zwischen 40-60 cm auf 1,50 m vorzunehmen.

Ich begründe die Einwendungen wie folgt:

1) Die **Änderung der Grundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup>** entspricht nicht annähernd der bestehenden baulichen Ordnung und gereicht letztlich nur den wenigen Eigentümern der Freiflächen zu Ihrem Vorteil. Der aktuelle Bebauungsplan ist Ergebnis umfangreicher und sehr detaillierter Gestaltungsanforderungen für alle Gebäude im Bereich des Bebauungsplans, letztlich also Ausfluss eines detaillierten und auf die örtlichen Gegebenheiten genauestens abgestimmten städteplanerischen Gestaltungskonzeptes.

An dieses städtebauliche Konzept haben sich sämtliche Bauherren, die bisher Bebauung auf ihren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verwirklicht haben, wortgetreu gehalten.

Festsetzungen sowohl hinsichtlich Grundstücksgröße als auch "Firstrichtung" waren nicht zuletzt Ursache dafür, dass man sich für diese Grundstücke entschieden hat. Dadurch ist bereits schutzwürdiges Vertrauen für Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke entstanden. Den Gestaltungsvorschriften und dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Kirchberg ist darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zuzumessen, weil diese Festsetzungen nicht nur der städtebaulichen Ordnung, sondern in gleicher Weise den Interessen der darin bauenden Grundstückseigentümer dienen. Gerade die vorgegebene Geländesituation und die durch die Festsetzungen beabsichtigten Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Gebäuden belegen, dass damit auch nachbarschützende Festsetzungen verbunden sein sollten.

Die geplante gravierende Veränderung von bisher 680 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße stellt somit den Bestandsschutz in Frage, denn das Vertrauen derer, die sich an den bisherigen Plan gehalten haben, würde massiv verletzt. Eine Änderung widerspricht somit dem Gebot des Bestandsschutzes, da die geplanten neu gewonnen Optionen auch nur von wenigen Eigentümern bereits bebauter Grundstücke genutzt werden könnten. Das Ziel, Kindern Einheimischer zu ermöglichen, vor Ort zu bleiben, würde somit nur in wenigen Fällen erreicht. Sinnvoller wären hier gegeben falls konsensuale Einzelfallausnahmen zum bisherigen Bebauungsplan, wie dies hinsichtlich der vorgegebenen Mindestgrundstücksgröße bspw. am 20.11.2014 für die Fl.Nr. 620/2 einstimmig genehmigt wurde.

Eine generelle Senkung der Mindestgrundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> wäre insofern noch in Betracht zu ziehen als es die gegebene Bauordnung nicht zu stark verändert, jedoch dem Wunsch nach kleineren finanzierbaren Grundstücken entgegen kommt.

Lt. bestehenden BPLAN (5. Änderung) sind in diesem Geltungsbereich bereits je Einzelhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaus max. 2 Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen bei einem Einzelhaus 680 m<sup>2</sup> und bei einem Doppelhaus 400 m<sup>2</sup>.

Nach dem Vorentwurf zur 8. Änderung sind je vollendete 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhaus 400 m<sup>2</sup> und bei einem Doppelhaus 300 m<sup>2</sup>. Damit ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen immer von der Grundstücksgröße abhängig, im Ergebnis werden meist mehr Wohnungen zulässig.

Die Mindestgrundstücksgrößen und die Wohnungszahl entsprechen den gemeindlichen Zielen einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich.

Der Bestandsschutz besteht immer, bleibt vollkommen unangetastet, durch die Bebauungsplanänderung wird niemand zu einer anderen Grundstücksausnutzung verpflichtet.

Einzelfallentscheidungen führen meist zu Ungleichbehandlungen, da nicht alle Wünsche erfüllt werden können. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Gemeinde gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur befreien, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus genannten Gründen sollen Bebauungspläne erlassen bzw. so geändert werden, damit diese in der Regel keine Ausnahmen/Befreiungen erfordern. Außerdem soll der Bebauungsplan durch eine Änderung auch den Anforderungen der kommenden Jahre gerecht werden.

Der Gemeinde ist es wichtig, dass junge Familien vor Ort „zu Hause“ bleiben können, dies ist nur durch bezahlbaren Wohnraum möglich.

2) Die **Erhöhung der Grundflächenzahl** von 0,22 auf 0,3 ohne Berücksichtigung der Geschossflächenzahl bewirkt explizit eine Erhöhung der bebauten Fläche um 50%, das bedeutet Flächenfraß. Eine Auswertung der Bürgerumfrage im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts April 2023 hat hinsichtlich des Themas Wohnen unter anderem ergeben, dass die Bodenversiegelung eingedämmt, Gärten und innerörtliche Grünflächen erhalten und eine Nachverdichtung nicht um jeden Preis durchgeführt werden soll. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde jedoch Flächenfraß begünstigen.

Bei Regelungen zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie zu Vorschriften über die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist von nachbarschützenden Festsetzungen auszugehen, sofern diese gleichzeitig im Interesse einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der Grundstücke festgesetzt wurden. Dies ist offensichtlich bereits beim bestehenden Bebauungsplan der Fall, weshalb jede diesbezügliche Änderung des Bebauungsplans zu einer Verletzung dieser nachbarschützenden Festsetzungen führt.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,22 auf 0,24 wäre im Maß angemessener und würde dem Bedürfnis nach Nachverdichtung dennoch mehr als ausreichend Rechnung tragen.

In öffentlicher Sitzung am 20.11.2014 wurde beschlossen, dass für das Grundstück Fl.Nr. 620/2 (1.318 m<sup>2</sup>) zwei kleine Baufenster festgesetzt werden sollen und zur Bebauung mit einem Einzelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> (anstatt den bisher 800 m<sup>2</sup>) ausreicht.

Zur Gleichbehandlung und da Ausnahmen nicht unbegrenzt möglich sind (Grundzüge Planung) soll insbesondere die Mindestgrundstücksgröße für alle im Geltungsbereich verändert werden.

Seit 1993 hat sich das Baurecht vielfach geändert, die Grundstückspreise ebenso.

Nur im Geltungsbereich der 5. Änderung 1993 wurde zur zulässigen GFZ von 0,35 eine GRZ von 0,22 definiert, d.h. in diesem Bereich konnte die GRZ 0,22 für das EG nur ausgeschöpft werden, wenn kein Vollgeschoss im 1. OG ausgeführt wurde. Zwei Vollgeschosse waren zwar zulässig, konnten jedoch nur im Rahmen einer GRZ 0,175 auch ausgeschöpft werden. Ansonsten wurde nur mit der GFZ operiert. Es ist eine Überschreitung von 100% für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;  
GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;  
+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;  
+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%

Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;  
GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;  
Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden, so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).



3) Die **Erhöhung der Wandhöhe** von 5 auf 6,5 Meter bergseitig verfehlt das Ziel, der Nachverdichtung, vollkommen. Es gibt absolut keine Begründung für eine Erhöhung der Wandhöhe bei gleichbleibender Anzahl erlaubter Vollgeschosse. Jedoch verändert die Wandhöhe nachhaltig das vorhandene Ortsbild mit einem aufgelockerten Charakter durch volumenhaltigere Baukörper. Dies widerspricht ausdrücklich dem geplanten und angestrebten aufgelockerten Ortsbild gemäß bisheriger Festsetzung.

Darüber hinaus führen die Änderung des Bebauungsplans teilweise zu ganz erheblichen Nachteilen und Beeinträchtigungen der Grundstückssituation der Bestandseigentümer, verbunden mit deutlichen Wertminderungen sowie einer Senkung der Wohnqualität.

Abschließend stellt sich die Frage, weshalb überhaupt eine Nachverdichtung in diesem Ausmaß beabsichtigt wird und diese Nachverdichtung sachlich unzutreffend begründet wird. Ein moderates Einwohnerwachstum könnte auch mit dem bestehenden Bebauungsplan bewerkstelligt werden.

Offensichtlich besteht kein sachlich zwingender Grund für die geplante Änderung des Bebauungsplans, weshalb ich auch im Hinblick auf meine vier Kinder die geplante vorliegende Änderung ablehne.

Demnach wird die Verdichtung von 1993 bis 2023 (innerhalb 30 Jahren) nun lediglich um 7% erhöht, einer ortsverträglichen Nachverdichtung.

Die Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden in der 8. Änderung auf 50% (max. GRZ 0,8) reduziert, für Terrassen und Balkone max. 20 % und die GRZ wird von 0,22 auf 0,30 erhöht.

Die Änderungen (Grundstücksgröße und GRZ) erfolgen analog der 8. Änderung des Bebauungsplans „Uffing-West“. Die Gemeinde verfolgt das Ziel in Bebauungsplangebieten eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

Mit der achten Änderung werden nun faktisch auch 2 Vollgeschosse und eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig; bezogen auf die jeweilige Geländekote, entweder berg- oder talseitig, damit sich die Gebäude harmonisch in das Gelände einfügen (vgl. Festsetzung Punkt 2.3).

Die Regelung der Wandhöhe mit 5,00 m entsprechend der 5. Änderung soll weiterhin für das Gebiet WA3 gelten. Für die anderen Grundstücke innerhalb der 5. Änderung war bereits eine talseitige Wandhöhe von 6,50 m zulässig, Ausnahmen vorgesehen. Im Bebauungsplangebiet sind bereits Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,00 m anzutreffen; dies kann und soll auch nicht reduziert werden; auch zwei Vollgeschossen wurden bereits zulässigerweise entwickelt. Mit der Bebauungsplanänderung wird eine einheitliche Regelung für das gesamte Bebauungsplangebiet geschaffen.

Zudem ist die Einbindung in die bestehende Topografie durch die Festlegung der Höhenkote besser und eindeutiger und anders auch baurechtlich nicht mehr zulässig.

|   |   |
|---|---|
|   | Vgl. hierzu die Schnitte in Festsetzungen durch Text unter Punkt 2.3 sowie Punkt 2.4. (Anlage Abwägung) Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen   |
| <p><b>Stellungnahme vom 01.11.2023:</b></p> <p>Zu dem derzeitig ausliegenden Vorentwurf der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ für das Wohngebiet zwischen der Seestraße und der Kirchtalstraße südlich des Auwegs und nördlich der Kirchbergstraße mit den Festsetzungen durch Planzeichnung und Text sowie Begründung je vom 05.06.2023 nehmen wir wie folgt Stellung. Wir bitten daher, unsere nachfolgenden Ausführungen im weiteren Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>I. <b>Planerlass und Planerforderlichkeit der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“</b></p> <p>1. <b>Planerlass</b></p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans führt unter Punkt 2.5 der Begründung zu dem Planungszielen u.a. aus:</p> <p>Mit dieser 8. Änderung will die Gemeinde in erster Linie eine Nachverdichtung im bestehenden Bebauungsplangebiet erreichen, um der Neuausweisung von Wohngebieten auf der grünen Wiese und somit dem Flächenfraß entgegenzuwirken. Die Gemeinde sieht es als sinnvoll an, bestehende Baugebiete nachzuverdichten, um Einheimischen bzw. deren Kindern zu ermöglichen vor Ort zu bleiben. Die Grundstückspreise für Einheimische sind auch hier, wie vielerorts in dieser Region, nicht mehr bezahlbar.</p> <p>Aufgrund dessen werden die Baufenster vergrößert. Die Nachverdichtung mit Wohnungen wird, bezogen auf die Grundstücksgröße berechnet, d.h., dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Gemeinde möchte insbesondere auch die Errichtung von Einliegerwohnungen, für Pflege und Junge ermöglichen.</p> <p>Die Möglichkeiten inwieweit die Nachverdichtung auch noch dorfverträglich ist, wurde überprüft und die Gemeinde hat entschieden nicht mehr die GFZ, sondern die GRZ festzulegen. Mit einer GRZ 0,3 und mit der Festlegung von max. zwei Vollgeschossen wird der gewünschten Flächen- und Höhenentwicklung Rechnung getragen. Die Festlegung von max. 2 Vollgeschosse resultiert aus der bestehenden Topografie, aufgrund dieser ist bereits in manchen Bereichen ein Untergeschoss möglich. Ganz im Südosten muss aufgrund der Topografie der Haustyp E+D aus der 5. Änderung wieder übernommen werden.</p> <p>Nach den Angaben der Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB basiert die achte Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ auf der Billigung des Vorentwurfs der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2023, wobei der Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2020 gefasst wurde. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.</p> <p>§ 13 a I BauGB regelt den Anwendungsbereich und die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Grundsätzlich muss es sich um Bebauungspläne handeln, die der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Gem. § 13 a BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur bei Bebauungsplänen zur Anwendung kommen, die die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Gemeinde hat das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Dieses kann insbesondere bei Nachverdichtung angewandt werden. Bei einer GRZ von 0,30 beträgt die Grundfläche 18.369 m<sup>2</sup>, diese liegt damit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Heranzuziehen ist die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptnutzung), die zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt im Landschaftsschutzgebiet, damit ist das beschleunigte Verfahren nicht ausgeschlossen, es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten bzw. Vogelschutzgebieten. Weiters befindet sich lediglich ein Teilbereich im Geltungsbereich, in welchem der Bebauungsplan bisher noch nicht umgesetzt wurde. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, dennoch wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für ein zweistufiges Verfahren durchgeführt.</p> <p>Eine Vorprüfung des Einzelfalls (überschlägige Prüfung zu Umweltauswirkungen) ist erst ab einer Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt (Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren - § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).</p> |

Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Terminologisch knüpft die Regelung damit an die Bodenschutzklausel in § 1 a II 1 BauGB an und muss entsprechen den damit verbundenen Zielen ausgelegt werden. Dabei beschreib der Begriff Nachverdichtung klar abgrenzbaren Sachverhalt, nämlich die Erhöhung der Bebauungsdicht in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart.

Dieses Ziel der Nachverdichtung kann im Plangebiet bereits deshalb nicht mehr erreicht werden, als dort die Bebauung überwiegen abgeschlossen ist. Die Darstellung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude macht deutlich, dass nur wenige Grundstücke / Flächen von der Änderung des Bebauungsplans profitieren können. Es handelt sich dabei um die Freiflächen südlich der Bebauung entlang der Mühlwörthstraße und nördlich der Bebauung entlang der Kirchberg-/Seestraße, die im Bebauungsplanentwurf mit WA 1.4 und WA 2 bezeichnet sind. Für diese Flächen besteht bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Baurecht, so dass es keiner Bebauungsplanänderung bedarf, um den Eigentümern der betroffenen Grundstücke die Möglichkeit der Bebauung zu eröffnen. Soweit auf Grund des Zuschnitts der derzeit noch unbebauten Grundstücke eine Bebauung nur schwer zu realisieren wäre, könnte anderweitig geholfen werden. Hier möchten wir auf das Flurbereinigungsgesetz § 103a i hinweisen, welches einen freiwilligen Landtausch steuerfrei für Grundstücksbesitzer ermöglicht. Zudem kann dies laut § 37 FlurbG auch von einer Flurbereinigungsbehörde in Auftrag gegeben werden, falls die örtlichen Gegebenheiten dies erforderlich machen. Mit einem Flächentausch (Baulandumlegung) wäre hierbei eine firstrichtungsgemäße Bebauung auch wieder möglich, wenn die Flächen anders aufgeteilt würden. Auch der frühzeitige Verkauf der entsprechenden Bauflächen an einen Bauunternehmer wäre hier vorteilhaft, da dann die Grundstücke für Bebauungen sinnvoller und damit korrekter geplanter Firstrichtung aufgeteilt werden könnten.

Es ist auch mehr als zweifelhaft, ob die geplanten Änderungen dazu führen werden, die betroffenen Grundstücke dem Grundstücksmarkt zuzuführen, um damit die Möglichkeit zu eröffnen, Einheimische bzw. deren Kinder es zu ermöglichen vor Ort zu bleiben, wie in der Begründung angegeben. Im Hinblick auf die tatsächliche Situation und ausweislich der Bestandsbebauung besteht bereits dem Grunde nach nahezu keine Möglichkeit der Schaffung zusätzlichen Baurechts, um das formulierte Ziel zu erreichen.

Die Eigentümer der Grundstücke, die bereits bebaut sind, können von der Möglichkeit der beabsichtigten Nachverdichtung nicht profitieren. Es wäre lebensfremd und kaum nachhaltig anzunehmen, dass bestehende Gebäude beseitigt werden, um die Möglichkeiten der neuen Festsetzungen in Anspruch nehmen zu können.

§ 13a BauGB gilt auch bei Änderung, Ergänzung eines Bebauungsplans (§ 13 Abs. 4 BauGB).

Die Wahl des Verfahrens wurde im Voraus auch mit dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen abgestimmt.

Gemeinden sind dazu aufgerufen die Aktivierungsmöglichkeiten des Innenentwicklungspotentials zu stärken. Neue Siedlungsgebiete dürfen nur ausgewiesen werden, wenn nachweisbare Potentiale einer ökologisch verträglichen Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Es wurde ein „Bündnis zum Flächensparen“ ins Leben gerufen, man hofft mit dem Bündnis den Flächenfraß in Bayern zu reduzieren. Demnach sollen die bebauten Bereiche durch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nachverdichtet werden, hierdurch wird der Bau flächenfressender Straßeninfrastruktur entgegengewirkt. Die Grundstücksgrößen im Gebiet des Bebauungsplans „Kirchberg“ lassen eine höhere Nutzung zu.

Gemäß LEP muss das Ziel der Siedlungsentwicklung der Gemeinden sein, die verfügbaren Innenpotentiale vorrangig zu nutzen. Es gilt auch vorrangig die vorhandenen Potentiale zu aktivieren und dadurch flächensparend zu handeln. Auch ist die Innenentwicklung/Nachverdichtung von Vorteil, da bestehende Infrastrukturen (Straße, Wasser, Kanal) genutzt und besser ausgelastet werden. Weiters werden durch die Nachverdichtung zusätzliche Landschaftseingriffe vermieden.

Neben der Schließung von Baulücken, gehört auch die Erweiterung von Bestandsgebäuden durch Anbauten und Aufstockung zur Nachverdichtung.

Die Gemeinde folgt im Detail den Vorschriften des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit den verankerten Zielen der Nachverdichtung und der Reduzierung der Bodenversiegelung.

Wir hatten damals zum Bau unseres Hauses im Jahr 1998 – 2000 bei Ihnen angefragt ob das Doppelhaus in der Seeblickstraße 13 und 13a um ein zweites vollwertiges Geschoss erweitert werden dürfte und haben eine Ablehnung erhalten. Nun ist es plötzlich im gesamten Nachbarschaftsgebiet erlaubt und wir sehen darin einen eindeutigen Vertrauensbruch Ihrer Entscheidung, durch die uns eine Aufstockung um ein weiteres Stockwerk verhindert wurde. Es wäre kaum sinnvoll, dass noch relativ neuwertige Dach umzugestalten, um ein vollwertiges zweites Geschoss zu errichten, zumal es nun deutlich kostenintensiver ist, als dies gleich während des Baus vorzunehmen.

Hinzu kommt, dass in Uffing kein Mangel an bebaubaren Grundstücken herrscht, es gibt genügend Raum für Neubauten sowohl innerhalb als auch am Rand der Gemeindegrenze. Hierbei ist zu beachten, dass die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereich nicht hindert, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden, es ist gerade kein „Versiegelungsverbot“ normiert. Letztlich ist es für den Grad der Versiegelung auch unerheblich, ob die Neuversiegelung von Grund und Boden im Bebauungsplangebiet oder außerhalb erfolgt. Es besteht daher kein Plananlass für die beabsichtigte 8. Änderung des Bebauungsplans.

Der Verkauf an einen Bauträger würde die Eigentümer der noch freien Flächen zu einer Entscheidung zwingen.

Da es sich hier um ehem. landwirtschaftliche Fläche handelt und die Flächen bzw. der Erlös daraus z.T. auch für die weichen Erben und dem Erhalt der Landwirtschaft dienen soll würde die Gemeinde hier, für die nun letzte Fläche sehr „schwere Geschütze“ auffahren. Zudem befinden sich diese Flächen sicherlich noch im Betriebsvermögen, was dazu führen würde, dass nicht mehr viel übrig bleiben würde um zu reinvestieren.

Selbstverständlich haben die Grundstückseigentümer einen Nutzen von der Änderung, insoweit sie Gebrauch davon machen möchten und die Nachverdichtung im Bestand (Aufstockung, Anbau usw.) anstreben, langfristig wird auch das eine oder andere Gebäude durch ein Neues ersetzt werden. Jedoch ist es Ziel der Gemeinde, die Möglichkeiten für eine Erweiterung oder Erhöhung der Gebäude zu stärken.

Zudem sieht die Gemeinde kein Problem darin auch sog. Tiny-Häuser in das Baugebiet zur Lückenfüllung bzw. Nachverdichtung mit einzubinden, da diese immerhin noch auf relativ großen Grundstücken errichtet werden und trotzdem dem vorherrschenden Haustyp entsprechen müssen.

Da die Gemeinde zum einen nicht im Besitz von Bauland ist und zum anderen auch gehalten ist, kein weiteres Bauland „auf der grünen Wiese“ zu generieren, sollen in bestehenden Bebauungsplangebiet Möglichkeiten zur Erweiterung geschaffen werden.

#### 1. Planerforderlichkeit

Es fehlt zudem an der notwendigen Planerforderlichkeit.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Nicht erforderlich sind demnach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen,

Es ist auch nicht Ziel der Gemeindeentwicklung, dass die bestehenden Gebäude abgerissen und durch neue ersetzt werden, denn dies würde zudem den Nachhaltigkeitsgedanken in Frage stellen.

Dass in diesem Quartier neues/zusätzliches Bauland geschaffen werden kann, ist zudem eine Möglichkeit für Neubürger sich in Uffing anzusiedeln. Hätte die Gemeinde dies in den Jahrzehnten vorher niemals gemacht, so hätten viele der heute ansässigen Bürger von Uffing niemals ein Zuhause in diesem wunderschönen Ort gefunden.

Zur Zeit der Bauantragsstellung, die nun bereits 25 Jahre zurück liegt, war die Lage am Immobilienmarkt noch eine andere und der Gedanke für eine Nachverdichtung im Bestand noch nicht relevant, da zum einen die Baulandpreise noch nicht so exorbitant hoch waren und das Verbot zur Baulandentwicklung auf der grünen Wiese noch nicht ausgesprochen war. Zudem erscheint es hier nicht zielführend, über die Vergangenheit zu diskutieren, da die Situation nun eine komplett andere ist und aufgrund der langen Zeit auch baurechtlich, in diesem Zusammenhang, nicht mehr relevant ist.

Die Planerforderlichkeit ist gegeben, da die Gemeinde hier kurz-/mittel- und langfristig mögliche Nachverdichtungspotentiale sieht und hierfür eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich wird. Die Gemeinde hat das Ziel die „älteren“ Bebauungspläne nach und nach hinsichtlich Nachverdichtung zu überarbeiten.

Es wird laufend Veränderungen auf den einzelnen Grundstücken geben, da in den nächsten Jahren, der demografische Wandel noch seine Auswirkungen zeigen wird, hinsichtlich der Überalterung unserer Gesellschaft. Und deren Erfordernisse und Notwendigkeiten, die mit einer überalternden

für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt bereits ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung vor. Wie bereits dargelegt, beschränkt sich der Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen auf die Darstellung der Bestandsbebauung, für die die Änderungen ohne Belang sein werden. Wir unterstellen, dass der Bebauungsplan hauptsächlich das Ziel verfolgt, den Eigentümern der bisher unbebauten Grundstücke eine erleichterte und erhöhte Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen.

Der Hinweis der Begründung wonach die Grundstückspreise in Uffing unbezahlbar seien, macht die Planung ebenfalls nicht erforderlich im vorgenannten Sinne. Es steht vielmehr zu befürchten, dass die Erhöhung des Baurechts die Bodenpreisentwicklung enorm fördert. Schon jetzt liegt der Bodenrichtwert bei € 1500/m<sup>2</sup>. Der Betrag wird weiter steigen, mit der Folge, dass sich Familien auch Grundstücke mit nur 400 m<sup>2</sup> nicht leisten können. Bauträgern werden hier „die Tore“ geöffnet und die nutzen bekanntermaßen das Baurecht bis an die Höchstgrenzen aus für Ihren Profit.

Hinzu kommt:

Die Nachverdichtung wird nicht dazu führen, dass Einwohner und ihre Kinder in Uffing bauen können. Dieses Argument ist sachlich komplett unzutreffend:

- Kinder von Einheimischen, die bereits über Baugrund innerhalb der Familie verfügen, also keinen erwerben müssen, können bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan Gebäude errichten.
- Einheimische, bei denen dies nicht der Fall ist müssen (teuren) Baugrund erwerben.
- Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße auf 400 m<sup>2</sup> hilft ihnen kaum. Bei einem Bodenrichtwert von aktuell € 1500 betragen die Grundstückskosten alleine schon € 600.000. Hinzu kommen noch die hohen Kosten für den Bau.
- Einheimische „Nicht-Grundbesitzer“ profitieren von den geplanten Neuregelungen nicht.
- Zur Erreichung dieses Ziels bieten sich stattdessen die sog. Einheimischen-Modell an, die die Gemeinde in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert hat.

Es ist daher festzuhalten, dass keine Planerfordlichkeit vorliegt.

I. Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

Zu den einzelnen Festsetzungen des Bauungsplans sei festgestellt:

1. Vergrößerung der Baufenster

Gesellschaft einhergehen. Allein aufgrund dessen wird diese 8. Änderung den derzeitigen Eigentümern hilfreich sein, um Wohnraum zu schaffen und jungen Bürgern aus Uffing zu ermöglichen vor Ort zu bleiben. Grundsätzlich muss das Maß der Nutzung nicht ausgeschöpft werden, jedoch möchte die Gemeinde Möglichkeiten schaffen, falls Bedarf nach mehr Wohnraum besteht, dies auch zu ermöglichen.

Die Gemeinde hat bereits „Einheimischenmodelle“ verwirklicht, dies ist jedoch in diesem Quartier nicht mehr möglich, da es sich hier um einen bestehenden Bebauungsplan handelt. Zudem muss dafür, die Gemeinde im Besitz der Flächen sein und auch hier gilt, zuerst müssen alle innerörtlichen Flächenpotentiale ausgeschöpft werden, um dies zu realisieren. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, Anreize für eine Nachverdichtung zu setzen und nicht wieder ein neues Baugebiet auszuweisen.

Die Baugrenze war bereits im Urbebauungsplan nicht detailliert definiert.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen kann nicht mit kleinen Baufenstern gearbeitet werden, da bereits Bestand vorhanden ist, der ggf. erweitert oder durch Abriss komplett verändert wird, etc.

Das Bild wird sich langfristig etwas verändern, jedoch wird aufgrund der detaillierten städtebaulichen Einbindung mit Bebauungsplan und Ortsgestaltungssatzung dies positiv erfolgen.

Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;

+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%



Die Vergrößerung der Baufenster soll nach den Angaben der Begründung dazu führen, dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Baufenster werden jetzt in Ziffer 4. der Festsetzungen durch die Baugrenze definiert, wobei das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ von 0,30 festgelegt wird. Durch die fehlende Festlegung konkreter Baufenster steht zu befürchten, dass die dann entstehenden Gebäude nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes einfügen und als Fremdkörper wirken.

## 2. Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,30

Die Festlegung der GFZ von 0,3 für die Hauptgebäude wird dazu führen, dass sich im Zusammenhang mit den kleineren Mindestgrundstücksgrößen für die Baugrundstücke das Ortsbild zwischen dem aktuellen im beplanten Gebiet erheblich verändern wird, die dann entstehenden Gebäude fügen sich nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes ein und wirken als Fremdkörper.

## 3. Der Stauraum vor den Garagen / Carport und Tiefgaragen

Die Begründung des Bebauungsplans führt zur Frage des Stauraums vor den Garagen/Carport/Tiefgaragen aus, dass dieser mit den festgesetzten mindestens 3,00 Metern ausreichend sei, da es sich überwiegend um Anwohnerverkehr handeln würde.

Diese Begründung ist hinsichtlich des Bebauungsplangebiets völlig unzutreffend:

- Viele potentielle Käufer der geplanten Neubauten besitzen Fahrzeuge, die oft bis zu 6 Meter lang sind, wie beispielsweise Wohnmobile oder Familienfahrzeuge, wie der VW Bus oder diverse SUVs. Diese ragen dann in die Durchgangsstraßen, die ohnehin schon viel zu schmal ausgelegt sind.
- Die Seeblickstraße ist trotz beidseitigem Halteverbot bereits für die Müllabfuhr, sowie für den Abtransport von Sperrmüll oder für manche Fahrzeuge des Winterdienstes, nicht geeignet.
- Die Seestraße führt zum Gemeindebad und zum Campingplatz. Sie ist eine Sackgasse. Insbesondere in den Monaten Mai bis September fällt zweitweise ein sehr hohes Verkehrsaufkommen an und der einseitige Bürgersteig wird von vielen Fußgängern mit Kinderwägen, Hunden und Hand-gezogenen Kajak- bzw. SUP-Wägen in beide Richtungen genutzt. Schon jetzt müssen die Verkehrsteilnehmer bei Begegnung auf dem Bürgersteig häufig auf die Straße ausweisen.
- Auf der Seestraße ist nicht zuletzt deswegen ein beidseitiges absolutes Halteverbot eingerichtet und die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.
- Der Gemeinde sind die bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs hinreichend bekannt. Aus diesem Grund wurde vor dem Anwesen Seestraße 23a ein behördlich festgesetzter Platz zur Geschwindigkeitsüberwachung eingerichtet, die auch regelmäßig durchgeführt wird.

## Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;  
GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;  
Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden,  
so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).  
Demnach wird die Verdichtung von 1993 bis 2023 (30 Jahren) nun lediglich um 7% erhöht.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV (Fassung 30.11.1993) müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mind. 3 m Länge vorhanden sein. Im Urbebauungsplan sind 5,50 m Aufstellfläche gefordert.

**Entlang der Seestraße soll wieder ein Stauraum von 5 m aufgenommen werden, d.h. Garagen, Carports sind zwar außerhalb der Baugrenze (7 m zur Seestraße) zulässig, müssen aber einen Abstand von 5 m einhalten.**

Auch wenn die Seestraße von Auswärtigen benutzt wird, ist hier Rücksicht auf den Anliegerverkehr zu nehmen. Zudem ist somit auch sichergestellt, dass der Verkehrsfluss in seiner Geschwindigkeit reduziert bleibt.

Die Gemeinde Uffing ist in erster Linie ihren Bürgern gegenüber verpflichtet und nicht dem Tagestourismus, der so weit als möglich an den See fahren möchte.

Die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hier nicht gegeben, da es sich hier um keine Durchgangs- oder Ortsverbindungsstraße handelt und zudem Tempo 30 herrscht.

Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge wird durch die verringerte Aufstellfläche nicht beeinträchtigt, für



- Die Seestraße ist, da Sackstraße, der einzige Rettungsweg zu den genannten Einrichtungen.
- Die Seestraße dient darüber hinaus morgens und abends dem Weidegang, d.h. eine Kuhherde beeinträchtigt den Verkehr zuweilen bereits jetzt sehr erheblich.

Die Verringerung der Einfahrtsfläche hat zur Folge, dass die Fahrzeuge zusätzlich zu den bestehenden Beeinträchtigungen häufig den Bürgersteig der Seestraße blockieren werden. Zudem wird die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge zur Seeblickstraße dabei völlig vernachlässigt und unterbunden. Den Vorgaben der Garagenverordnung wird nicht entsprechen. Der Stauraum vor der Garage bezieht sich auf den Platz für wartende Autos, der mindestens 3 Meter Länge aufweisen sollte, die bei unserem Bau geltenden Regelungen waren 6 Meter. Dieser Stauraum ermöglicht es Fahrzeugen von Eigentümern und Besuchern, vor einem geschlossenen Garagentor zu warten, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Vorliegend ist zusätzlich ein nutzbarer Stauraum für wartende Autos zu verlangen, wenn die Zufahrt zeitweise durch Schranken oder Tore behindert ist. Da die meisten Garagen auch ein Tor besitzen, ist dies auch in aller Regel gültig. Zudem kann der Gesetzgeber die Schaffung des Stauraums fordern, wenn wartende Autos sonst den Verkehr gefährden könnten. Da mit den auf den Gehweg ragenden wartenden Autos auch eine weitere Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbunden sind wird, verstößt die Festsetzung gegen die Vorgaben des § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen. Zudem wird den Verkehrssicherungspflichten der Gemeinde nicht annähernd Rechnung getragen, sodass durchaus mit Haftungsfragen zu rechnen sein wird.

#### 4. Abrückens der Baugrenze

Die Verschiebung der Baugrenze und damit einhergehende Vergrößerung der Baufenster (mindestens nur noch 7 m Abstand zur Straße statt bislang 15 oder 16 m ) hat zur Folge, dass

- diese Abstände des beplanten Gebiets erheblich abweicht von dem bisherigen Gesamtcharakter und der angrenzenden aufgelockerten Bebauung, die seit jeher wesentlicher Bestandteil der niedergeschriebenen und durchgesetzten Grundsätzen der gemeindlichen Bauplanung ist,
- die mit Garagen/Stellplätzen zugebauten Vorgärten keine Gärten mehr sein werden und die kleinen Grundstücke weitestgehend versiegelt werden und
- dadurch die bekannte Hangwasserproblematik des beplanten Gebiets weiter verschärft wird, was eine unzumutbare Beeinträchtigung der bereits bebauten Grundstücke nach sich zieht.

#### 5. Erhöhung der Wandhöhe bzw. Änderung der Maßnahmen von talseitig auf bergseitig

Diese Änderung führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Volumina der Baukörper und macht bei gleichbleibender Anzahl der Vollgeschosse mit maximal zwei erlaubten Wohneinheiten überhaupt keinen Sinn. Hier wird künftigen Bauherren vielmehr die Möglichkeit gegeben, mehr als zwei Wohneinheiten in dem Gebäude unterzubringen.

Rettungsfahrzeuge haben gemäß § 38 StVO bei einer Einsatzfahrt mit blauem Blinklicht alle Verkehrsteilnehmer „sofort freie Bahn zu schaffen“. Weiters wird durch die veränderte Aufstellfläche der Viehtrieb nicht behindert, dieser ist im ländlichen Raum zu dulden.

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, muss die Baugrenze verschoben werden, dies ist Teil der Nachverdichtung. Da ansonsten die Möglichkeiten nicht genutzt werden können.

Jedoch reicht ein 7 m Abstand im Bereich der Seestraße und Kirchtalstraße – sonst 3 m – bis zur Grundstücksgrenze, denn hierbei liegt noch die gesamte Abstandsfläche auf dem jeweiligen Grundstück.

Weiters schadet dies dem städtebaulichen Gesamtcharakter aus Sicht der Gemeinde nicht.

Der Gemeinde sind keine Hangwasserproblematiken bekannt bzw. wird von keiner erheblichen Gefahr ausgegangen. Bei einem vergangenen Starkregen ist aufgefallen, dass das Regenwasser von den Verkehrsflächen das Anwesen „Seeblickstraße 4“ gefährdet. Zum Schutz des Wohngebäudes und zur Entlastung des Kanalnetzes wurde in diesem Bereich eine Versickerungs- und Rückhalteinlage gebaut.

Es wird Punkt 6.5 wie folgt eingefügt:

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses muss mind. 25cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Für künftige Bauvorhaben soll im Bebauungsplan auf folgendes hingewiesen werden:

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete

Insofern die Gemeinde einwenden mag, bei der Prüfung von Neubauten auf die Einhaltung der Regeln achten zu wollen, wird auf die bereits in etlichen Fällen nachweisbar erfolgten Abweichungen (Beispiel Seeblickstraße 8 & 8a) hingewiesen, die von der Gemeinde stillschweigend geduldet wurden.

#### 6. Bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung

Die Begründung des Bebauungsplans führt aus, dass im Plangebiet die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung für den Restort festgelegt wird. Nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung sind Gebäude in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

Für drei Grundstücke des beplanten Gebiets in den Baugebieten WA 1.4 und WA 2 wird die Drehung der Firstlinie um 90 Grad festgesetzt. Dies steht im Gegensatz zu der von der Gemeinde seit Jahrzehnten strikt durchgesetzten Regelung (die nicht einmal Dachgauben zulässt) und dies nur, um auf den etwas 12 m schmalen Grundstücken, die

Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlage oder Rückschlagklappen).

- 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. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung (z.B. vor Lichtschächten) ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

Der Bebauungsplan soll weiterhin eine Festsetzung zur Ausführung der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen erhalten.

Mit der 8. Änderung werden nun faktisch auch 2 Vollgeschosse und max. 6,50 m WH zulässig; bezogen auf die jeweilige Geländekote, entweder berg- oder talseitig, damit sich die Gebäude harmonisch in das Gelände einfügen.

Die Regelung der WH mit 5 m betrifft nach wie vor nur das Gebiet WA1 nördlich der Kirchbergstraße. In allen anderen Gebieten sind bereits auch Gebäude mit einer WH von 6,00 m anzutreffen; dies kann und soll auch nicht reduziert werden.

Da 2 Vollgeschosse zulässig waren, hat sich das Gebiet bereits so entwickelt. Zudem ist die Einbindung in die bestehende Topografie durch die Festlegung der Höhenkote besser und eindeutiger und anders auch baurechtlich nicht mehr zulässig.

Es sind nach wie vor 2 Vollgeschosse und max. 6,50 m WH (s. 5.Änderung) zulässig, jedoch jetzt (8. Änderung) bezogen auf die jeweilige Geländekote,

sich im Besitz eines einzigen Eigentümers befinden, eine Bebauung zu ermöglichen. Die drei dann zulässigen Baukörper werden als Ausnahmeerscheinung in dem ansonsten überwiegend einheitlichen Firstlinien heraustreten und störend auf die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situationen wirken. Talseitig kommt es, auch die die Veränderung der Höhenbemaßung (siehe oben 5.) zu turmartigen Ansichten der Baukörper kommen. Damit liegt ein deutlicher Verstoß gegen die Zielvorgaben der Gestaltungssatzung vor, der nicht hingenommen werden kann, denen auch Nachbarschützender Charakter hinsichtlich Licht-/Sicht- und Lärmaspekten zuzumessen ist.

Wir hatten das Haus in der Seeblickstraße 13 im schutzwürdigen Vertrauen gekauft, mit der Annahme, dass Nachbarsgebäude sich in das luftige und freiräumige, sowie aufgelockerte Erscheinungsbild werden fügen werden und wir unsere Sicht und das Abendlicht somit weiterhin beibehalten werden. Dabei sind wir davon ausgegangen, dass sich also die Höhe und das Volumen, sowie die Menge der Gebäude pro 680 m<sup>2</sup> in der Nachbarschaft nicht verändern wird, auch nicht für geplante Neubauten, da es ja einem Vertrauensschutz zu den Entscheidungen der Gemeinde gibt. Dieses würden wir nun als verletzt betrachten, sollten plötzlich diese Maßstäbe extrem verändert werden dürfen, wie die bebaubare Höhe von 6,50 Meter, die deutlich über den aktuell geltenden Höhenwerten der Umgebung liegt. Zudem die Drehung der Höhenwerte von Talseitig zu Bergseitig. Wir empfehlen die Beibehaltung der Höhengrenzwerte und Volumengrenzwerte, die zum Bau unseres Gebäudes im Jahr 1999 zulässig waren, weiter zu erhalten oder nur sanft anzupassen. Dabei empfehlen wir die Verringerung der Grundstücksgröße von Ihren vorgeschlagenen 400 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> je Gebäudeerrichtung anzupassen.

Des Weiteren werden bei einer solch verdichteten Neubebauung des Bebauungsplangebietes auch die Lärmquellen und die Abgasemissionen, also der Heizungsbrand, um ein Vielfaches ansteigen. Hierdurch wird die Erholungsqualität des Erholungsortes Uffing a. Staffelsee und auch die Luftqualität in unserer Umgebung nun zusätzlich erheblich beeinträchtigt. Auch das Erscheinungsbild, des Ortes Uffing am Staffelsee, wird sich dadurch

entweder berg- oder talseitig, damit es sich harmonisch in das Gelände einfügt.

Vgl. hierzu Schnitte in Festsetzung durch Text Pkt. 2.3 sowie Pkt. 2.4 (1,50 m Kniestock ist nach wie vor zulässig).

Bei der OGS-Restort handelt es sich um die bereits immer bestehende OGS, die jedoch, lt. Gesetzeslage nicht mehr über das gesamte Ortsgebiet gelegt werden darf, da der Ortskern von Uffing, selbstverständlich anders geprägt ist, als das Wohngebiet „Kirchberg“. Die Gemeinde hat aufgrund dessen die OGS-(Restort) für die Wohnbereiche/Parzellierungsbereiche behalten und für den Altort verfeinert, aufgrund der prägenden Gebäudestruktur, die sich aus der Landwirtschaft entwickelt hat und den ältesten Bereich Uffings nachhaltig prägt und definiert.

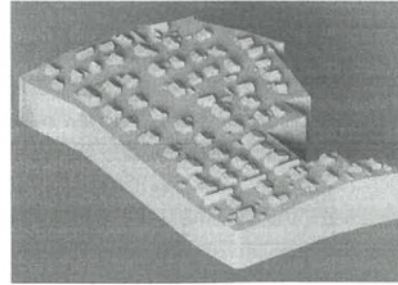
Die Firstrichtung war bereits im Urbebauungsplan in der gleichen Richtung verzeichnet, - parallel zur Seestraße – und wurde nur für die schmalen Grundstücke Fl. Nr. 639 gedreht, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen; hier können u.a. Tiny-Häuser entstehen.

Dass nicht jedes Grundstück optimal geschnitten ist, liegt auf der Hand, da das Gebiet nicht neu erschlossen wird. Dass auch das Einfamilienhaus nicht der Gebäudetyp der Zukunft ist, rein ökologisch, ökonomisch und hinsichtlich Klimas und Flächenverbrauchs betrachtet, liegt auch auf der Hand.

Die Größe der Gebäude, die Fläche qm/pro Kopf ist nach wie vor für jeden individuell zu definieren. So hat die Gemeinde hier die Möglichkeit auch kleine Häuser zuzulassen, obwohl es sich um große

erheblich verändern. Hin zu den Aussenzonen des Ortes sollte eine Bebauung immer lockerer und unverdichteter erscheinen, also gelöster wirken und mit mehr Gartenflächen bestückt sein, bis hin zur kompletten Unverbautheit in der Natur. Und vor allem in unserer Nachbarschaft, also eine Aussenzone sehr nah am Staffelsee und in Richtung des Naturschutzgebietes, gerade hier erkennt man einen solchen Charakterzug in der Bebauungsgestaltung eindeutig. Dieser Neubebauung würde diesem Charakter überhaupt nicht entsprechen und eine Großstadtsiedlung in die bestehende lockere Gegen hinein platzieren. Dies entspricht unserer Meinung nach nicht der Gestaltungslinie der Umgebung.

Wie nun aus der hier gezeigten 3D-Visualisierung hervorgeht (angefertigt nach Ihren Vorgaben zur achten Änderung des Bebauungsplans am Kirchberg), sind die Gebäude mit gedrehter Firstrichtung (die direkt an unser Haus angrenzen) ähnlich wie eine Kriegsmauer errichtbar. Dies ist nicht hinnehmbar, da wir uns vom Ort Uffing dann völlig abgeschnitten sehen würden, quasi wie von einer Gebäudezeile, ähnlich der „Berliner Mauer“, abgetrennt. Zudem würde bei Ihrer vorgeschlagenen Bauhöhe von 6,50 Meter Höhe, unser kompletter Weitblick und unsere Abendsonne verloren gehen. Auch die Privatsphäre wäre bei nur 3 Meter Abstand zum Grundstücksrand sehr stark eingeschränkt. Deshalb empfehlen wir, die Firstrichtung definitiv nicht zu drehen und eine der bereits von uns in diesem Schreiben genannten alternativen Vorschlägen für diese 3 Gebäude zu überprüfen. Auch die 3 Meter sollten auf mindestens 5 oder besser auf 7 Meter erweitert werden, so wie es an der Seestraße vorgesehen ist. Sie sehen auf der Visualisierung außerdem, welch extrem großvolumige Gebäude (WA 2 laut Ihrer Planzeichnung) erlaubt wären. Also die Gebäude oberhalb der Seeblickstraße nach dem Gebäude, dass wie eine Mauer aussieht. Diese Volumen entsprechen nicht der gelockerten Stimmung. Sie verstehen sicher, dass solch große Gebäude das Licht und die Sicht aller anderen Nachbarn extrem einschränken wird. Hierzu sollten kleinvolumigere Grenzen für Gebäudegrößen gesetzt werden.



Wir sind im Jahr 1999 von München nach Uffing extra umgezogen, weil in München nachverdichtet wurde und dadurch die neuen Straßen und neue Bauten plötzlich kein Sonnenlicht und kein Parkplatz, sowie kein Blick mehr blieb. Nur viel neuer Lärm und eine beschränktere Privatsphäre. All das also, was Kinder in ihrer Jugend nicht in der Umgebung erleben sollten. Da Sie ja auch Familie in dem Bebauungsgebiet als potentielle Käufer sehen, sollten Sie überlegen, ob die Lage den Kindern entspricht. Einen Spielplatz gibt es ja aber die Kinder werden bei Gartenmangel definitiv auf die Straßen ausweichen, so wie unsere Kinder es schon gemacht haben in deren Jugend. Das wird auch der Straßenverkehr weiter behindern und neue Gefahren auf tun.

Wir sind nun, nachdem wir extra umgezogen sind, etwas schockiert, dass hier „auf dem Land“ im kleinen und schönen Erholungsort Uffing, nun beinahe eine Großstadtsiedlung in unsere schöne begrünte Umgebung integriert werden soll. Bitte denken Sie die Größenordnungen und dämmen Sie diese wieder etwas ein. Fragen Sie uns auch gerne nach der Visualisierung in Vollgröße, falls Sie sich die Größenordnung nicht direkt vorstellen können.

Grundstücke handelt, die etwas schwieriger verortet im Quartiersgefüge liegen.

Lt. bestehenden BPLAN (5. Änderung) sind in diesem Geltungsbereich bereits je Einzelhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaus max. 2 Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen bei einem Einzelhaus 680 m<sup>2</sup> und bei einem Doppelhaus 400m<sup>2</sup>.

Nach dem Vorentwurf zur 8. Änderung sind je vollendete 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhaus 400 m<sup>2</sup> und bei einem Doppelhaus 300 m<sup>2</sup>. Damit ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen immer von der Grundstücksgröße abhängig, im Ergebnis werden meist mehr Wohnungen zulässig.

Dies entspricht den gemeindlichen Zielen einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich.

Die Verdichtung von 1993 bis 2023 (30 Jahren) wird lediglich um 7 % erhöht.

Die Zunahme des Verkehrs liegt am Verhalten des Einzelnen, ein Bahnhof ist vorhanden.

Der Heizungsbrand, sprich die Holzheizung, mit hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist im städtischen Bereich bereits verboten, dies wird sich im Rahmen des Klimaschutzes auch auf den ländlichen Raum ausweiten; hier sollte jeder überlegen, inwieweit ein Beitrag geleistet werden kann, dies liegt nicht an einer gemäßigten Nachverdichtung.

Aufgrund dieser Nachverdichtung ist mit keinerlei Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamtbildes von Uffing zu rechnen. Siehe nachfolgendes Berechnungsbeispiel:

Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;

Manchmal muss man sich erst ein Bild in 3D von etwas machen, um es wirklich begreifen zu können, welche Größenordnung da wirklich Sinn macht.

Auch eine mögliche Belieferung durch LKWs für eine Betankung von Heizöl und Brennholz und zur Abfuhr der Mülltonnen der Bewohner des Neubaugebietes ist bedenklich. Aktuell werden unsere Mülltonnen an der Kreuzung der Seeblickstraße zur Kirchbergstraße gesammelt geparkt und dann entleert. Weitere Mülltonnen in der Kreuzung von neuen Nachbarn im geplanten Neubaugebiet werden eine Befahrung der Seeblickstraße und der Kirchbergstraße nicht mehr möglich machen. Das bedeutet, dass eine Befahrbarkeit für die Müllabfuhr zu den geplanten Neubauten eine Grundvoraussetzung für den Bebauungsplan sein muss. Um dies zu gewährleisten, müsste man die Verbindung der Seeblickstraßen etwas breiter gestalten, sowie die Parkverbotszonen erweitern, was jedoch zum nächsten Problem führt. Dieses Problem ist das größte Problem, welches wir in unserer Nachbarschaft bereits seit geraumer Zeit haben. Alle Nachbarn und deren Besucher, sowie deren Kinder, beschwerten sich über das gleiche Thema enorm. Es gibt schon jetzt keine ausreichenden kostenlosen Parkplätze für Besucher und für Kinder oder Familienmitglieder der Anwohner. Entweder müsse man also im geplanten Bebauungsplangebiet einen kostenlosen Parkplatz für Anwohner integrieren, oder die Seeblickstraße müsse zu einer Einbahnstraße mit kostenlosen Parkbuchten für Anwohner errichtet werden. Hierzu empfehlen wir, die Einbahnstraße in Richtung Ortsmitte zu gestalten und mit der Bezeichnung „Nur für Anlieger“ zu beschildern, um zu gewährleisten, dass die kostenlosen Parkplätze nur von Anliegern benutzt werden können. Da nun viele neue Nachbarn im Neubaugebiet auch Kinder haben werden, müsste einseitig ein Gehsteig errichtet werden. Auf der anderen Seite können dann die entsprechenden Parkbuchten für Besucher oder für Kinder der Anwohner, sowie beispielsweise für Pflegekräfte errichtet werden. Im Verbindungsstück der aktuell getrennten Seeblickstraße im Neubaugebiet könnte die Straße etwas breiter gestaltet werden, sodass man nicht nur in Straßenrichtung, sondern auch seitlich schräg parken kann, ähnlich wie in der Ortsmitte vor der Apotheke gelöst. Mit der Verbindung der Seeblickstraßen würde eine neue parallele Durchfahrtsmöglichkeit entstehen. Es müsste hier sichergestellt werden, dass also die kostenlosen Parkplätze von Touristen nicht missbraucht werden können und dass nicht plötzlich die Seeblickstraße als Ausweichstraße für Durchgangsverkehr gelten könne, wie das der Fall wäre, wenn die Seestraße sich aufgrund von Weideviehgang oder aufgrund von Gemeindebads-Besuchern im Verkehr aufstaut. Dies könnte durch eine Anliegerzone verhindert werden. Zudem würde bei der Errichtung einer Einbahnstraße in Richtung Norden auch die uneinsichtige Kreuzung der Seeblickstraße zur Kirchbergstraße für eventuelle Verkehrsgefahren entschärft werden, da diese dann rein als Eingang in die Seeblickstraße gelten würde. Es wäre auch eine teilweise Einbahnstraße denkbar in den Bereichen, in welchen die Straße nicht breit genug ist, für Gehsteig, Parkbucht und Straßenverkehr. Ein Ausweichverkehr für die Seestraße ist für die Seeblickstraße undenkbar und für uns Anwohner unzumutbar.

Hinzu kommt nun das Thema Straßenbaubeiträge. Wir sehen für uns keinen Vorteil in der Neubebauung des Bebauungsplanes und der Verbindung der Seeblickstraßen. Somit möchten wir davon ausgehen, dass falls die beiden Straßenhälften sich verbinden sollten, wir von jeglichen Kosten im Rahmen der Straßenbaubeiträge

+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/ Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%

Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden,

so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).

Demnach wird die Verdichtung von 1993 bis 2023 (30 Jahren) nun lediglich um 7% erhöht.

Es ist nicht Ziel der Gemeindeentwicklung den Bestand für einige Wenige zu sichern und ansonsten keine Entwicklung mehr zuzulassen.

Da wir uns im ländlichen Raum befinden, ist genügend Spielraum für Kinder insbesondere durch den See, die neu errichtete Freizeitsportanlage, vorhanden Spielplätze, den Sportplatz usw. gegeben.

Lt. Statistik wird die Bevölkerung, insbesondere innerhalb der nächsten 20 Jahre, wenn die geburtenstarken Jahrgänge verstorben sind, weniger, spätestens dann ist mit einem Überhang an Wohnraum zu rechnen; zudem geht die Geburtenrate bei uns auch noch nicht nach oben.

Die Straßen im bestehenden Baugebiet reichen bis dato für sämtliche An-/Ab- und Belieferungen aus, wobei LKW-Verkehr in Wohngebieten auch die Ausnahme ist.

Zudem müssen die Fahrzeuge, wie bereits im Bestand auf den jeweiligen Grundstücken verortet werden, dies gilt für Anwohner und Besucher.

Dass ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist nicht als Dauerparkplatz zu nutzen.



entlastet werden. Diese Kosten sollten die Bauträger und Grundstückseigentümer zahlen, die den Wunsch und den profitablen Vorteil haben, im Bebauungsplangebietes neu zu bauen und diese Gebäude zu beziehen, zu verkaufen oder zu vermieten. Alternativ sollte die Gemeinde dafür aufkommen, da die Gemeinde aktuell ja ein Interesse an der Bebauung des Gebiets hat. Wir sind zufrieden mit unserer Sackgasse und sehen keinen Grund, weshalb wir zukünftig für den Straßenbau Kosten bezahlen sollten, dies möchten wir hier als wichtigen Hinweis festhalten. Außerdem würde eine Verbindung der Seeblickstraßen und eine Neubebauung im Bebauungsplangebietes den Wert unseres vertrauensschutzwürdig erworbenen Hauses gewaltig mindern, wenn vor unserem Haus plötzlich Durchgangsverkehr vom Gemeindebad zur Murnauer Straße umgeleitet werden würde, oder wenn die Gebäude mit extremen Höhen und Volumina plötzlich unsere Abendsonne und unseren Blick gewaltig eindämmen würden. Hier empfehlen wir deutlich kleinere Baukörper, größere Gärten, geringe Höhen und geringe Gebäudemengen, sowie dem aktuellen Gestaltungsbild entsprechende gleichbleibende Firstrichtungen. So würde sich die gelockerte Gestaltung der Neubausiedlung zur bestehenden Umgebung, und im Erhalt des Erscheinungsbildes zum Ortsrand hin und zum Staffelsee, weiterhin optimal integrieren.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwiefern die geplante Änderung zu einer rechtswidrigen Ungleichbehandlung der Bestandseigentümer sowie zu nicht zu rechtfertigenden und folglich nicht hinzunehmenden Wertminderungen führen, zumal nur sehr wenige Grundeigentümer profitieren. Durch die geplanten Änderungen ergeben sich weiterhin auch Fragen zu Bestands- und Vertrauensschutz der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke. Hinzu kommt der jahrelange Baulärm, der bei der hohen Anzahl an Neubauten zu erwarten wäre, um sich davon zu erholen, müsste eigentlich jedem direkten Anwohner von den Bauherren eine Anzahlung auf einen Erholungsurlaub während Starkbelärmungszeiten gewährleistet werden. Gerade die Errichtung von Regenwasser Versitzgruben erzeugt immense Lärmbelastungen für die ruhige Umgebung, für die vielen Rentner in der Umgebung und für die geschützten Tiere am Staffelsee.

Verstehen Sie uns nicht falsch, wir finden es prinzipiell gut, dass sich die Gemeinde Uffing für Ihre Bürger bemüht, um Kindern die Möglichkeit zu bieten, in der Nähe der Eltern bleiben zu können. Diese Absicht hat guten Charakter. Jedoch sollte man diesbezüglich erstmal kostenfreie Parkplätze für Anwohner und deren Besucher schaffen, sodass besagte Kinder zumindest mal zu Besuch kommen können. Ein-in-der-Nähe wohnen, ist dabei noch gar nicht so wichtig. Um Ihrer Absicht wahrlich treu zu werden und Kinder mit geringerem Einkommen als zu vorherigen Generationen eine preiswertere und zeitgemäße Lösung zu bieten, wäre ein besagte Tiny-House-Siedlung am äußeren Rand von Uffing preiswerter und sinnvoller. Diese könnte in der Nähe der Feuerwehr errichtet werden und wir und unser Sohn Sebastian Wörl B.A. würden Sie dabei sehr gerne unterstützen und dieses minimalistischere Wohnkonzept gerne mit Ihnen im Laufe der nächsten Jahre weiterverfolgen. Unterammergau hat bereits solch eine Siedlung umgesetzt und auch Bad Kohlgrub ist in der Planung für eine solche. Unsere 3 Kinder [REDACTED] könnten sich nur einen Kauf eines solchen TinyHouses realistischerweise vorstellen, um in unserer Nähe bleiben zu können und sind auch interessiert an einem Bau eines solchen Konzepts. Kommen Sie diesbezüglich gerne auf uns zu, wir sind offen und werden Sie dabei unterstützen.

Der Ausbau, bzw. der Umbau der Erschließungsstraßen ist nicht Ziel dieser 8. Änderung, da dies nicht dem Ziel der Nachverdichtung entsprechen würde.

Sollten die zusätzlich erforderlichen Stellplätze nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden können, können auch keine weiteren Wohnungen geschaffen werden. Sollte es bereits jetzt ein Stellplatzproblem geben, dann sollten die Betroffenen die Verursacher ansprechen, dies ist Teil einer funktionierenden Nachbarschaft.

Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, öffentliche Parkplätze vorzusehen, die dann von den Anwohnern des Quartiers benutzt werden. Da es vor 30 Jahren weniger Auto gab, war die Anzahl der Stellplätze pro Wohnung auch noch weniger. Öffentliche Parkplätze würde Tagestouristen in die Wohngebiete locken. Ein Gehsteig führt nicht zur Entschärfung der Situation, sondern zum Gegenteil, da dann eine Rücksichtnahme auf die schwächeren Verkehrsteilnehmer nicht mehr erforderlich ist.

Zudem erarbeitet die Gemeinde derzeit ein Mobilitätskonzept, da die Gemeinde über einen Bahnhof und eine gute Versorgung am Ort verfügt, kann dies mittelfristig zur Reduzierung der Stellplätze führen.

Es ist nicht Aufgabe der Kommune die Werthaltigkeit von Privathäusern sicherzustellen und nicht Ziel der Gemeindeentwicklung den Bestand für einige Wenige zu sichern und ansonsten keine Entwicklung mehr zuzulassen. Mit dem Erwerb eines Grundstücks erkaufte man sich keine lebenslange unveränderbare Situation.

Da die Änderung alle Grundstücke betrifft ist niemand ungerecht behandelt, jeder erhält gleiche Recht, egal ob die Nutzung kurz-/mittel- oder erfolgt.

|   |  |
|---|--|
| <p>Wir bitten die Gemeinde, unsere Einwendungen, Ideen und Ausführungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und zu bedenken.</p>   | <p>Kinder könnten mit der Bahn anreisen und die Eltern sie von dort abholen, das reduziert den Individualverkehr und somit die CO2 Belastung, insbesondere in Uffing und weltweit. Zudem kann die Aufstellfläche vor den Garagen als Besucherparkplatz genutzt werden. Jedoch wird diese Fläche nicht als Stellplatz für die Bewohner angereicht!</p> <p>Ein in der Nähe wohnen der Kinder, muss nicht für jeden Menschen, aber mit zunehmendem Alter für immer mehr Menschen, die beste Alternative sein, um auch im Alter nicht allein zu sein und Familienanschluss zu haben und auch für die Kinder eine gute Möglichkeit ihre eigenen Kinder in Uffing - aufwachsen zu sehen und die Eltern als Hilfe – sog. Großfamilie – zu haben.</p> <p>Hier findet in den kommenden Jahren noch ein beachtliches Umdenken statt.</p> <p>Eine Tiny-Haus-Siedlung wird seitens der Gemeinde nicht gewünscht. Tiny-Häuser kann man sich als Lückenfüller bzw. zur Nachverdichtung vorstellen, allerdings nicht als komplette Siedlungen.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
| <p><b>Umweltbeirat</b><br/> <b><u>Stellungnahme vom 06.11.2023:</u></b><br/> Der Umweltbeirat (UB) begrüßt ausdrücklich die Möglichkeiten der Nachverdichtung im bereits bebauten Gebiet, um eine weitere Versiegelung von unbebauten landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.<br/> In seiner Stellungnahme bittet der Umweltbeirat folgende Punkte zu ergänzen:<br/> Unter <b>Begründung:</b><br/> <b>2. Örtliche Planung</b><br/> 2.5 Ziel der Bauleiplanung<br/> Absatz 2 wäre zu ergänzen mit:<br/> Die Nachverdichtung kann zudem ressourcensparend durch Erweiterung und Anbauten an die Bestandsgebäude erfolgen. Dies ist einem Abriss und Neubebauung vorzuziehen.<br/> <b>3. Festsetzung und Planinhalt</b></p> | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Wird unter Pkt. 2.5 in der Begründung ergänzt:<br/> Die Nachverdichtung kann zudem ressourcensparend durch Erweiterung und Anbauten an die Bestandsgebäude erfolgen. Dies ist einem Abriss und Neubebauung vorzuziehen.</p> <p>Unter Pkt. 9 Einfriedungen sind Stabgitterzäune nicht zugelassen. Hier ist genau definiert was zulässig ist:<br/> <i>Einfriedungen, einschließlich Hecken und Mauerpfeiler dürfen das Maß von 1,10m an der Straße nicht</i></p>   |



|  |  |
|--|--|
| <p>Vorletzter Absatz zum Thema Ortsgestaltungssatzung:<br/>         „Einfriedungen müssen sich der gängigen Gestaltung anpassen, aufgrund dessen sind Gabionen ...“<br/>         Hier wäre zu ergänzen mit:<br/>         „...und Stabgitterzäune nicht zulässig. Eine Durchlässigkeit zur Vernetzung für Wildtiere wie Igel muss gewährleistet sein.“<br/>         Dieser Punkt ist in den Festsetzungen im Planteil unter 9. Einfriedungen mit aufzunehmen.</p>   | <p><i>überschreiten. Gabionen sind unzulässig, auch in Form von Pfeilern.<br/>         Die Einfriedungen entlang der Straße sind nur aus Holz und ohne Sockel auszubilden.</i><br/>         Abstimmungsergebnis 5 : 0<br/>         Gemeinderatsmitglied Josef Diepold ist bei dieser Abstimmung nicht anwesend, damit sind fünf Mitglieder anwesend und stimmberechtigt.</p>   |
| <p><b>Stellungnahme vom 23.10.2023:</b><br/>         Als Bevollmächtigter der Eigentümer des Grundstücks Seeblickstraße 14 [REDACTED], (Vollmacht wird auf Anfrage vorgelegt) führe ich Folgendes aus:<br/>         Die Planung sieht u. a. vor, dass unmittelbar an das Grundstück [REDACTED] mit einem Abstand von nur 3 Metern gebaut werden soll. Wenn dann das Gebäude das ja auch höher als das Anwesen [REDACTED] sein soll, mit Balkonen südseitig versehen ist, dann schrumpft der Abstand auf möglicherweise unter 2 Meter. Dies empfinden wir als unzumutbar. Darüber hinaus bedeutet es eine erhebliche Wertminderung des [REDACTED] Anwesens. Grund scheint zu sein, dass das angrenzende Grundstück eine andere Bebauung nicht zu lässt, weil es zu schmal ist. Dann ist doch zu prüfen ob es nicht andere Möglichkeiten gibt. Wenig bekannt ist vielleicht auch, dass dieses Grundstück von Rehen häufig zum Wildwechsel zwischen der Ach und dem Staffelsee genutzt wird, was wir sogar am helllichten Tag beobachten konnten. Damit wäre es dann auch vorbei. So spielt auch der Naturschutz eine Rolle und wir sollten froh sein, dass Uffing noch so naturnah ist, dass außer Rehen gelegentlich auch mal ein Dachs oder gar ein Fuchseinen Weg in unser Grundstück findet.<br/>         Ergänzend nehme ich zu dem derzeit ausliegenden Vorentwurf der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ für das Wohngebiet zwischen der Seestraße und der Kirchtalstraße südlich des Auwegs und nördlich der Kirchbergstraße mit den Festsetzungen durch Planzeichnung und Text sowie Begründung je vom 05.06.2023 wie folgt Stellung. Wir bitten, unsere nachfolgenden Ausführungen im weiterenungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><b>I. Planerlass und Planerforderlichkeit der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“</b></p> <p><b>1. Planerlass</b><br/>         Die Begründung des Bebauungsplans führt unter Punkt 2.5 der Begründung zu dem Planungszielen u.a. aus:<br/>         Mit dieser 8. Änderung will die Gemeinde in erster Linie eine Nachverdichtung im bestehenden Bebauungsplangebiet erreichen, um der Neuausweisung von Wohngebieten auf der grünen Wiese und somit dem Flächenfraß entgegenzuwirken. Die Gemeinde sieht es als sinnvoll an, bestehende Baugebiete nachzuverdichten, um Einheimischen bzw. deren Kindern zu ermöglichen vor Ort zu bleiben. Die Grundstückspreise für Einheimische sind auch hier, wie vielerorts in dieser Region, nicht mehr bezahlbar.<br/>         Aufgrund dessen werden die Baufenster vergrößert. Die Nachverdichtung mit Wohnungen wird, bezogen auf die Grundstücksgröße berechnet, d.h., dass für jede vollendeten 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Gemeinde möchte insbesondere auch die Errichtung von Einliegerwohnungen, für Pflege und Junge ermöglichen.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b><br/>         Ein Balkon darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, darf max. 1,50m tief sein, muss jedoch mind. 2,00m von der Grundstücksgrenze entfernt sitzen.<br/>         Da sich das gegenständliche Grundstück im Norden der Fl. Nr. 640/2 befindet, stellt dies keine Beeinträchtigung dar.<br/>         Grundsätzlich schließt der Kauf eines Grundstücks niemals ein, dass sich in der Umgebung niemals etwas verändert. Sollte der Eigentümer, dies nicht wollen, dann steht im frei, das Grundstück zu erwerben und freizuhalten, sodass die scheinbare Beeinträchtigung abgewehrt werden kann. Der Gemeinde geht es hier nur darum Innenpotential nutzbar zu machen. Dem Naturschutz trägt die Gemeinde insofern Rechnung, dass sie nicht weiteres Bauland in Richtung See erschließt, sondern bereits vorhandenes nutzt, in dem sie diese Lücke schließt. Zudem besteht in dem Bereich (derzeit noch unbebaut) bereits seit Erlass der Urfassung des Bebauungsplans „Kirchberg“ Baurecht. Weiters werden bei Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenfugensteine mit mind. 2 cm Fuge gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze und Zufahrten nur 50 % angerechnet, dies trägt dem Naturschutz und der Flächenversiegelung Rechnung.</p> |

Die Möglichkeiten inwieweit die Nachverdichtung auch noch dorfverträglich ist, wurde überprüft und die Gemeinde hat entschieden nicht mehr die GFZ, sondern die GRZ festzulegen. Mit einer GRZ 0,3 und mit der Festlegung von max. zwei Vollgeschossen wird der gewünschten Flächen- und Höhenentwicklung Rechnung getragen. Die Festlegung von max. 2 Vollgeschosse resultiert aus der bestehenden Topografie, aufgrund dieser ist bereits in manchen Bereichen ein Untergeschoss möglich. Ganz im Südosten muss aufgrund der Topografie der Haustyp E+D aus der 5. Änderung wieder übernommen werden.

Nach den Angaben der Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB basiert die achte Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ auf der Billigung des Vorentwurfs der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2023, wobei der Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2020 gefasst wurde. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

§ 13 a I BauGB regelt den Anwendungsbereich und die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Grundsätzlich muss es sich um Bebauungspläne handeln, die der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Gem. § 13 a BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur bei Bebauungsplänen zur Anwendung kommen, die die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Terminologisch knüpft die Regelung damit an die Bodenschutzklausel in § 1 a II 1 BauGB an und muss entsprechen den damit verbundenen Zielen ausgelegt werden. Dabei beschreib der Begriff Nachverdichtung klar abgrenzbaren Sachverhalt, nämlich die Erhöhung der Bebauungsdicht in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart.

Dieses Ziel der Nachverdichtung kann im Plangebiet bereits deshalb nicht mehr erreicht werden, als dort die Bebauung überwiegen abgeschlossen ist. Die Darstellung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude macht deutlich, dass nur wenige Grundstücke / Flächen von der Änderung des Bebauungsplans profitieren können. Es handelt sich dabei um die Freiflächen südlich der Bebauung entlang der Mühlwörthstraße und nördlich der Bebauung entlang der Kirchberg-/Seestraße, die im Bebauungsplanentwurf mit WA 1.4 und WA 2 bezeichnet sind. Für diese Flächen besteht bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Baurecht, so dass es keiner Bebauungsplanänderung bedarf, um den Eigentümern der betroffenen Grundstücke die Möglichkeit der Bebauung zu eröffnen. Soweit auf Grund des Zuschnitts der derzeit noch unbebauten Grundstücke eine Bebauung nur schwer zu realisieren wäre, könnte anderweitig geholfen werden.

Es ist auch mehr als zweifelhaft, ob die geplanten Änderungen dazu führen werden, die betroffenen Grundstücke dem Grundstücksmarkt zuzuführen, um damit die Möglichkeit zu eröffnen, Einheimische bzw. deren Kinder es zu ermöglichen vor Ort zu bleiben, wie in der Begründung angegeben. Im Hinblick auf die tatsächliche Situation und ausweislich der Bestandsbebauung besteht bereits dem Grunde nach nahezu keine Möglichkeit der Schaffung zusätzlichen Baurechts, um das formulierte Ziel zu erreichen.

Die Eigentümer der Grundstücke, die bereits bebaut sind, können von der Möglichkeit der beabsichtigten Nachverdichtung nicht profitieren. Es wäre lebensfremd und kaum nachhaltig anzunehmen, dass bestehende

Vgl. Abwägung Seite 17 ff.

Die Gemeinde folgt im Detail den Vorschriften gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und folgt damit den verankerten Zielen der Nachverdichtung und der Reduzierung der Bodenversiegelung.

Es wird laufend Veränderungen auf den einzelnen Grundstücken geben, da in den nächsten Jahren, der demografische Wandel noch seine Auswirkungen zeigen wird, hinsichtlich der Überalterung unserer Gesellschaft und deren Erfordernisse und Notwendigkeiten, die mit einer überalternden Gesellschaft einhergehen.

Zudem muss die Gemeinde dem Klimawandel Rechnung tragen und grüne Flächen im Außenbereich als Grundlage auch für eine Biodiversität erhalten, wovon wir durch eine erhöhte Resilienz einen Nutzen haben.

Gebäude beseitigt werden, um die Möglichkeiten der neuen Festsetzungen in Anspruch nehmen zu können. Hinzu kommt, dass in Uffing kein Mangel an bebaubaren Grundstücken herrscht, es gibt genügend Raum für Neubauten sowohl innerhalb als auch am Rand der Gemeindegrenze. Hierbei ist zu beachten, dass die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereich nicht hindert, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden, es ist gerade kein „Versiegelungsverbot“ normiert. Letztlich ist es für den Grad der Versiegelung auch unerheblich, ob die Neuversiegelung von Grund und Boden im Bebauungsplangebiet oder außerhalb erfolgt.

Es besteht daher kein Plananlass für die beabsichtigte 8. Änderung des Bebauungsplans.

#### 1. Planerforderlichkeit

Es fehlt zudem an der notwendigen Planerforderlichkeit.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Nicht erforderlich sind demnach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt bereits ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung vor. Wie bereits dargelegt, beschränkt sich der Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen auf die Darstellung der Bestandsbebauung, für die die Änderungen ohne Belang sein werden. Wir unterstellen, dass der Bebauungsplan hauptsächlich das Ziel verfolgt, den Eigentümern der bisher unbebauten Grundstücke eine erleichterte und erhöhte Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen.

Der Hinweis der Begründung wonach die Grundstückspreise in Uffing unbezahlbar seien, macht die Planung ebenfalls nicht erforderlich im vorgenannten Sinne. Es steht vielmehr zu befürchten, dass die Erhöhung des Baurechts die Bodenpreisentwicklung enorm fördert. Schon jetzt liegt der Bodenrichtwert bei € 1500/m². Der Betrag wird weiter steigen, mit der Folge, dass sich Familien auch Grundstücke mit nur 400 m² nicht leisten können. Bauträgern werden hier „die Tore“ geöffnet und die nutzen bekanntermaßen das Baurecht bis an die Höchstgrenzen aus für Ihren Profit.

Hinzu kommt:

Die Nachverdichtung wird nicht dazu führen, dass Einwohner und ihre Kinder in Uffing bauen können. Dieses Argument ist sachlich komplett unzutreffend:

Die Planerforderlichkeit ist gegeben, da die Gemeinde hier kurz- /mittel und langfristig eine mögliche Nachverdichtung nicht ausschließen, sondern zulassen möchte.

Die Gemeinde ist zudem gehalten (Bayer. Staatsreg.) „wider dem Flächenfrass“ und das Verbot weitere Flächen im Außenbereich bebaubar zu machen.

Grundsätzlich muss das Maß der Nutzung nicht ausgeschöpft werden, jedoch muss die Gemeinde Möglichkeiten schaffen, falls Bedarf nach mehr Wohnraum besteht, diesen auch zu ermöglichen.

Die Gemeinde muss jedem das gleiche Baurecht gewähren, egal ob bei einer Erweiterung oder bei einer Neuplanung, auf unbebautem als auch auf bebauten Grundstücken, in einem beplanten geschlossenen Quartier, wie diesem.

Wichtig ist, dass die Möglichkeit besteht, Kinder, Pflegepersonal, ebenso wie weitere Mitbewohner im Haus zu ermöglichen.

Da es sich bei der GRZ um eine Verhältniszahl handelt, ist hierbei keine Ungleichbehandlung möglich. Zudem befinden wir uns in einem überwiegend schon bebauten Bereich.

- Kinder von Einheimischen, die bereits über Baugrund innerhalb der Familie verfügen, also keinen erwerben müssen, können bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan Gebäude errichten.
- Einheimische, bei denen dies nicht der Fall ist müssen (teuren) Baugrund erwerben.
- Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße auf 400 m<sup>2</sup> hilft ihnen kaum. Bei einem Bodenrichtwert von aktuell € 1500 betragen die Grundstückskosten alleine schon € 600.000. Einheimische „Nicht-Grundbesitzer“ profitieren von den geplanten Neuregelungen nicht.
- Zur Erreichung dieses Ziels bieten sich stattdessen die sog. Einheimischen-Modell an, die die Gemeinde in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert hat.

Es ist daher festzuhalten, dass keine Planerforderlichkeit vorliegt.

#### **I. Zu den Festsetzungen im Einzelnen:**

Zu den einzelnen Festsetzungen des Bauungsplans sei festgestellt:

##### 1. Vergrößerung der Baufenster

Die Vergrößerung der Baufenster soll nach den Angaben der Begründung dazu führen, dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Baufenster werden jetzt in Ziffer 4. der Festsetzungen durch die Baugrenze definiert, wobei das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ von 0,30 festgelegt wird.

Durch die fehlende Festlegung konkreter Baufenster steht zu befürchten, dass die dann entstehenden Gebäude nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes einfügen und als Fremdkörper wirken.

##### 2. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,30

Die Festlegung der GFZ von 0,3 für die Hauptgebäude wird dazu führen, dass sich im Zusammenhang mit den kleineren Mindestgrundstücksgrößen für die Baugrundstücke das Ortsbild zwischen dem aktuellen im beplanten Gebiet erheblich verändern wird, die dann entstehenden Gebäude fügen sich nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes ein und wirken als Fremdkörper.

Lt. bestehenden BPLAN (5. Änderung) sind in diesem Geltungsbereich bereits je Einzelhaus max. 3 Wohnungen und je Doppelhaus max. 2 Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen bei einem Einzelhaus 680 m<sup>2</sup> und bei einem Doppelhaus 400m<sup>2</sup>.

Nach dem Vorentwurf zur 8. Änderung sind je vollendete 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhaus 400 m<sup>2</sup> und bei einem Doppelhaus 300 m<sup>2</sup>. Damit ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen immer von der Grundstücksgröße abhängig, im Ergebnis werden meist mehr Wohnungen zulässig.

Beispiel:

Grundstücksfläche 1.056 m<sup>2</sup>

Derzeit bei Einzelhaus max. 3 Wohnungen zulässig

Vorentwurf 8. Änderung: Einzelhaus mit max. 5 Wohnungen zulässig oder zwei Einzelhäuser mit je zwei Wohnungen

Bei Doppelhaushälften keine Veränderung (max. 2 Wohnungen)

Die Baugrenze war bereits im Urbebauungsplan nicht konkret definiert. Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen kann nicht mit kleinen Baufenstern gearbeitet werde, da bereits ein Bestand vorhanden ist, der ggfs. erweitert wird oder durch Abriss verändert wird, etc.

Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;

+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%

### 3. Stauraum vor den Garagen / Carport und Tiefgaragen

Die Begründung des Bebauungsplans führt zur Frage des Stauraums vor den Garagen/Carport/Tiefgaragen aus, dass dieser mit den festgesetzten mindestens 3,00 Metern ausreichend sei, da es sich überwiegend um Anwohnerverkehr handeln würde.

Diese Begründung ist hinsichtlich der Seestraße völlig unzutreffend:

- Die Seestraße führt zum Gemeindebad und zum Campingplatz. Sie ist eine Sackgasse. Insbesondere in den Monaten Mai bis September fällt zweitweise ein sehr hohes Verkehrsaufkommen an und der einseitige Bürgersteig wird von vielen Fußgängern mit Kinderwägen, Hunden und Hand-gezogenen Kajak- bzw. SUP-Wägen in beide Richtungen genutzt. Schon jetzt müssen die Verkehrsteilnehmer bei Begegnung auf dem Bürgersteig häufig auf die Straße ausweisen.
- Auf der Seestraße ist nicht zuletzt deswegen ein beidseitiges absolutes Halteverbot eingerichtet und die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.
- Der Gemeinde sind die bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs hinreichend bekannt. Aus diesem Grund wurde vor dem Anwesen Seestraße 23a ein behördlich festgesetzter Platz zur Geschwindigkeitsüberwachung eingerichtet, die auch regelmäßig durchgeführt wird.
- Die Seestraße ist, da Sackstraße, der einzige Rettungsweg zu den genannten Einrichtungen.
- Die Seestraße dient darüber hinaus morgens und abends dem Weidegang, d.h. eine Kuhherde beeinträchtigt den Verkehr zuweilen bereits jetzt sehr erheblich.

Die Verringerung der Einfahrtsfläche hat zur Folge, dass die Fahrzeuge zusätzlich zu den bestehenden Beeinträchtigungen häufig den Bürgersteig der Seestraße blockieren werden. Den Vorgaben der Garagenverordnung wird nicht entsprechen. Der Stauraum vor der Garage bezieht sich auf den Platz für wartende Autos, der mindestens 3 Meter Länge aufweisen sollte. Dieser Stauraum ermöglicht es Fahrzeugen, vor einem geschlossenen Garagentor zu warten, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Vorliegend ist zusätzlich ein nutzbarer Stauraum für wartende Autos zu verlangen, wenn die Zufahrt zeitweise durch Schranken oder Tore behindert ist. Da die meisten Garagen auch ein Tor besitzen, ist dies auch in aller Regel gültig. Zudem kann der Gesetzgeber die Schaffung des Stauraums fordern, wenn wartende Autos sonst den Verkehr gefährden könnten. Da mit den auf den Gehweg ragenden wartenden Autos auch eine weitere Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbunden sind wird, verstößt die Festsetzung gegen die Vorgaben des § 2 Abs. 2 der

Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:  
Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;  
GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;  
Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden,  
so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).  
Demnach wird die Verdichtung von 1993 bis 2023 (30 Jahren) nun lediglich um 7% erhöht.

Auch wenn die Seestraße von Auswärtigen benutzt wird, ist hier Rücksicht auf den Anliegerverkehr zu nehmen. Zudem ist somit auch sichergestellt, dass der Verkehrsfluss in seiner Geschwindigkeit reduziert bleibt. Das Verkehrsaufkommen ist nicht Thema der Bauleitplanung.

Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge wird durch die Aufstellfläche mit 3 m nicht beeinträchtigt, für Rettungsfahrzeuge haben gemäß § 38 StVO bei einer Einsatzfahrt mit blauem Blinklicht alle Verkehrsteilnehmer „sofort freie Bahn zu schaffen“. Weiters wird durch die veränderte Aufstellfläche der Viehtrieb nicht behindert, dieser ist im ländlichen Raum zu dulden.

Die Gemeinde Uffing ist in erster Linie ihren Bürgern gegenüber verpflichtet und nicht dem Tagestourismus, der so weit als möglich an den See fahren möchte.

Die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist hier nicht gegeben, da es sich hier um keine Durchgangs- oder Ortsverbindungsstraße handelt und zudem Tempo 30 herrscht.

Diese Festsetzung zum Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist bereits in der GaStellV in der Fassung vom 30.11.1993 so definiert; s. § 2 Zu- und Abfahrten.

**Entlang der Seestraße soll wieder ein Stauraum von 5 m aufgenommen werden, d.h. Garagen, Carports**



Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen. Zudem wird den Verkehrssicherungspflichten der Gemeinde nicht annähernd Rechnung getragen, sodass durchaus mit Haftungsfragen zu rechnen sein wird.

#### 4. Abrückens der Baugrenze

Die Verschiebung der Baugrenze und damit einhergehende Vergrößerung der Baufenster (mindestens nur noch 7 m Abstand zur Straße statt bislang 15 oder 16 m ) hat zur Folge, dass

- diese Abstände des beplanten Gebiets erheblich abweicht von dem bisherigen Gesamtcharakter und der angrenzenden aufgelockerten Bebauung, die seit jeher wesentlicher Bestandteil der niedergeschriebenen und durchgesetzten Grundsätzen der gemeindlichen Bauplanung ist,
- die mit Garagen/Stellplätzen zugebauten Vorgärten keine Gärten mehr sein werden und die kleinen Grundstücke weitestgehend versiegelt werden und
- dadurch die bekannte Hangwasserproblematik des beplanten Gebiets weiter verschärft wird, was eine unzumutbare Beeinträchtigung der bereits bebauten Grundstücke nach sich zieht.

#### 5. Erhöhung der Wandhöhe bzw. Änderung der der Maßnahme von talseitig auf bergseitig

Diese Änderung führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Volumina der Baukörper und macht bei gleichbleibender Anzahl der Vollgeschosse mit maximal zwei erlaubten Wohneinheiten überhaupt keinen Sinn. Hier wird künftigen Bauherren vielmehr die Möglichkeit gegeben, mehr als zwei Wohneinheiten in dem Gebäude unterzubringen. Insofern die Gemeinde einwenden mag, bei der Prüfung von Neubauten auf die Einhaltung der Regeln achten zu wollen, wird auf die bereits in etlichen Fällen nachweisbar erfolgten Abweichungen sowie erst kürzlich entstandene Schwarzbauten hingewiesen, die von der Gemeinde stillschweigend geduldet werden.

#### 6. Bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung

Die Begründung des Bebauungsplans führt aus, dass im Plangebiet die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung für den Restort festgelegt wird. Nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung sind Gebäude in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

**sind zwar außerhalb der Baugrenze (7 m zur Seestraße) zulässig, müssen aber einen Abstand von 5 m einhalten.**

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, muss die Baugrenze verschoben werden, dies ist Teil der Nachverdichtung. Da ansonsten die Möglichkeiten nicht genutzt werden können.

Jedoch reicht ein Abstand von sieben Metern im Bereich der Seestraße und Kirchtalstraße – entlang der übrigen Straßen 3 m – bis zur Grundstücksgrenze, denn hierbei liegt noch die gesamte Abstandsfläche auf dem jeweiligen Grundstück. Auch wird hierdurch der städtebauliche Gesamtcharakter gewahrt.

Stellplätze und deren Zufahrten müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden, dies wird in der achten Änderung festgesetzt.

Es sind nach wie vor 2 Vollgeschosse und max. 6,50 m WH (s. 5.Änderung) zulässig, jedoch durch die 8. Änderung bezogen auf die jeweilige Geländekote, entweder berg- oder talseitig, damit es sich harmonisch in das Gelände einfügt.

s. hierzu Schnitte in Fests. d. Text Pkt. 2.3

Bei der OGS-Restort handelt es sich um die bereits immer bestehende OGS, die jedoch, gemäß Gesetzeslage nicht mehr über das gesamte Ortsgebiet gelegt werden darf, der Ortskern von Uffing, selbstverständlich anders geprägt als das Wohngebiet „Kirchberg“, wird durch eine separate

Für drei Grundstücke des beplanten Gebiets in den Baugebieten WA 1.4 und WA 2 wird die Drehung der Firstlinie um 90 Grad festgesetzt. Dies steht im Gegensatz zu der von der Gemeinde seit Jahrzehnten strikt durchgesetzten Regelung (die nicht einmal Dachgauben zulässt) und dies nur, um auf den etwas 12 m schmalen Grundstücken, die sich im Besitz eines einzigen Eigentümers befinden, eine Bebauung zu ermöglichen. Die drei dann zulässigen Baukörper werden als Ausnahmeerscheinung in dem ansonsten überwiegend einheitlichen Firstlinien heraustreten und störend auf die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situationen wirken. Talseitig kommt es, auch die die Veränderung der Höhenbemaßung (siehe oben 5.) zu turmartigen Ansichten der Baukörper kommen. Damit liegt ein deutlicher Verstoß gegen die Zielvorgaben der Gestaltungssatzung vor, der nicht hingenommen werden kann, denen auch Nachbar-schützender Charakter hinsichtlich Licht-/Sicht- und Lärmaspekten zuzumessen ist.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwiefern die geplanten Änderungen zu einer rechtswidrigen Ungleichbehandlung der Bestandseigentümer sowie zu nicht zu rechtfertigenden und folglich nicht hinzunehmenden Wertminderungen führen, zumal nur sehr wenige Grundeigentümer profitieren. Durch die geplanten Änderungen ergeben sich weiterhin auch Fragen zu Bestands- und Vertrauensschutz der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke. Die Begründung des Änderungsvorhabens ist in den meisten Punkten nicht schlüssig, steht eindeutig im Widerspruch zur Ortsgestaltung und geäußertem Bürgerwillen, häufig besteht sie gar aus realitätsfernen Annahmen und eindeutig falschen Schlussfolgerungen oder reinen Behauptungen ohne jeglichen Hinweis auf Evidenz. Ich bitte im Namen der Vollmachtgeberin die Gemeinde, diese Einwendungen und Ausführungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gestaltungssatzung geregelt; Gewerbegebiete sind ausgeschlossen.

Die Firstrichtung war bereits im Urbebauungsplan in der gleichen Richtung verzeichnet, - parallel zur Seestraße - und wurde nur für die schmalen Grundstücke Fl. Nr. 639 gedreht, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen; hier können u.a. tiny Häuser entstehen.

Dass nicht jedes Grundstück optimal geschnitten ist, liegt auf der Hand, da das Gebiet nicht neu erschlossen wird. Dass auch das Einfamilienhaus nicht der Gebäudetyp der Zukunft ist, rein ökologisch, ökonomisch und hinsichtlich Klimas und Flächenverbrauchs betrachtet, liegt auch auf der Hand.

Die Größe der Gebäude, die Fläche qm/pro Kopf ist nach wie vor für jeden individuell zu definieren. So hat die Gemeinde hier die Möglichkeit auch kleine Häuser zuzulassen, obwohl es sich um große Grundstücke handelt, die etwas schwieriger verortet im Quartiersgefüge liegen.

Eine rechtswidrige Ungleichbehandlung würde vorliegen, wenn eine Nachverdichtung nur auf einigen Grundstücken ermöglicht werden würde und anders geschnittene Grundstücke von jeglicher Bebauung oder Nachverdichtung ausgeschlossen wären.

Die Gemeinde trägt ihrer Verpflichtung der Gleichbehandlung mit dieser Änderung Rechnung. Es ist nicht Ziel der Gemeindeentwicklung den Bestand für einige Wenige zu sichern und ansonsten keine Entwicklung mehr zuzulassen.

Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen



#### **Stellungnahme vom 23.10.2023:**

Zu dem derzeit ausliegenden Vorentwurf der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ für das Wohngebiet zwischen der Seestraße und der Kirchtalstraße südlich des Auwegs und nördlich der Kirchbergstraße mit den Festsetzungen durch Planzeichnung und Text sowie Begründung je vom 05.06.2023 nehmen wir wie folgt Stellung. Wir bitten, unsere nachfolgenden Ausführungen im weiteren Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen.

#### **I. Planerlass und Planerforderlichkeit der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“**

##### **1. Planerlass**

Die Begründung des Bebauungsplans führt unter Punkt 2.5 der Begründung zu dem Planungszielen u.a. aus:

Mit dieser 8. Änderung will die Gemeinde in erster Linie eine Nachverdichtung im bestehenden Bebauungsplangebiet erreichen, um der Neuausweisung von Wohngebieten auf der grünen Wiese und somit dem Flächenfraß entgegenzuwirken. Die Gemeinde sieht es als sinnvoll an, bestehende Baugebiete nachzuverdichten, um Einheimischen bzw. deren Kindern zu ermöglichen vor Ort zu bleiben. Die Grundstückspreise für Einheimische sind auch hier, wie vielerorts in dieser Region, nicht mehr bezahlbar.

Aufgrund dessen werden die Baufenster vergrößert. Die Nachverdichtung mit Wohnungen wird, bezogen auf die Grundstücksgröße berechnet, d.h., dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Gemeinde möchte insbesondere auch die Errichtung von Einliegerwohnungen, für Pflege und Junge ermöglichen.

Die Möglichkeiten inwieweit die Nachverdichtung auch noch dorfverträglich ist, wurde überprüft und die Gemeinde hat entschieden nicht mehr die GFZ, sondern die GRZ festzulegen. Mit einer GRZ 0,3 und mit der Festlegung von max. zwei Vollgeschossen wird der gewünschten Flächen- und Höhenentwicklung Rechnung getragen. Die Festlegung von max. 2 Vollgeschosse resultiert aus der bestehenden Topografie, aufgrund dieser ist bereits in manchen Bereichen ein Untergeschoss möglich. Ganz im Südosten muss aufgrund der Topografie der Haustyp E+D aus der 5. Änderung wieder übernommen werden.

Nach den Angaben der Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB basiert die achte Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ auf der Billigung des Vorentwurfs der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.07.2023, wobei der Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2020 gefasst wurde. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

§ 13 a I BauGB regelt den Anwendungsbereich und die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren. Grundsätzlich muss es sich um Bebauungspläne handeln, die der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Gem. § 13 a BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur bei Bebauungsplänen zur Anwendung kommen, die die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Terminologisch knüpft die Regelung damit an die Bodenschutzklausel in § 1 a II 1 BauGB an und muss entsprechen den damit verbundenen Zielen ausgelegt werden. Dabei beschreibt der Begriff Nachverdichtung klar abgrenzbaren Sachverhalt, nämlich die Erhöhung der Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet mit im Wesentlichen gleicher Nutzungsart.

Dieses Ziel der Nachverdichtung kann im Plangebiet bereits deshalb nicht mehr erreicht werden, als dort die Bebauung überwiegen abgeschlossen ist. Die Darstellung der bestehenden Haupt- und Nebengebäude macht

#### **Beschlussvorschlag:**

[Siehe vorstehende Abwägungen.](#)

deutlich, dass nur wenige Grundstücke / Flächen von der Änderung des Bebauungsplans profitieren können. Es handelt sich dabei um die Freiflächen südlich der Bebauung entlang der Mühlwörthstraße und nördlich der Bebauung entlang der Kirchberg-/Seestraße, die im Bebauungsplanentwurf mit WA 1.4 und WA 2 bezeichnet sind. Für diese Flächen besteht bereits auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans Baurecht, so dass es keiner Bebauungsplanänderung bedarf, um den Eigentümern der betroffenen Grundstücke die Möglichkeit der Bebauung zu eröffnen. Soweit auf Grund des Zuschnitts der derzeit noch unbebauten Grundstücke eine Bebauung nur schwer zu realisieren wäre, könnte anderweitig geholfen werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass durch die Planänderung die Zahl der möglichen Wohneinheiten nur unwesentlich, nämlich um eine, erhöhte wird.

Es ist auch mehr als zweifelhaft, ob die geplanten Änderungen dazu führen werden, die betroffenen Grundstücke dem Grundstücksmarkt zuzuführen, um damit die Möglichkeit zu eröffnen, Einheimische bzw. deren Kinder es zu ermöglichen vor Ort zu bleiben, wie in der Begründung angegeben. Im Hinblick auf die tatsächliche Situation und ausweislich der Bestandsbebauung besteht bereits dem Grunde nach nahezu keine Möglichkeit der Schaffung zusätzlichen Baurechts, um das formulierte Ziel zu erreichen.

Die Eigentümer der Grundstücke, die bereits bebaut sind, können von der Möglichkeit der beabsichtigten Nachverdichtung nicht profitieren. Es wäre lebensfremd und kaum nachhaltig anzunehmen, dass bestehende Gebäude beseitigt werden, um die Möglichkeiten der neuen Festsetzungen in Anspruch nehmen zu können.

Hinzu kommt, dass in Uffing kein Mangel an bebaubaren Grundstücken herrscht, es gibt genügend Raum für Neubauten sowohl innerhalb als auch am Rand der Gemeindegrenze. Hierbei ist zu beachten, dass die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB eine Neuausweisung von Bauland in bisher unbebauten Bereich nicht hindert, auch wenn dadurch erstmals Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden, es ist gerade kein „Versiegelungsverbot“ normiert. Letztlich ist es für den Grad der Versiegelung auch unerheblich, ob die Neuversiegelung von Grund und Boden im Bebauungsplangebiet oder außerhalb erfolgt.

Es besteht daher kein Plananlass für die beabsichtigte 8. Änderung des Bebauungsplans.

#### 1. Planerforderlichkeit

Es fehlt zudem an der notwendigen Planerforderlichkeit.

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Nicht erforderlich sind demnach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, sowie Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt. In dieser Auslegung wird der Bauleitplanung eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke gesetzt, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Die Frage der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit planerischer Festsetzungen unterliegt der Abwägungskontrolle und darf nicht zum Maßstab der städtebaulichen Rechtfertigung gemacht werden.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt bereits ein Verstoß gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung vor. Wie bereits dargelegt, beschränkt sich der Bebauungsplanentwurf im Wesentlichen auf die Darstellung der Bestandsbebauung, für die die Änderungen ohne Belang sein werden. Wir unterstellen, dass der Bebauungsplan hauptsächlich das Ziel verfolgt, den Eigentümern der bisher unbebauten Grundstücke eine erleichterte und erhöhte Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen.

Der Hinweis der Begründung wonach die Grundstückspreise in Uffing unbezahlbar seien, macht die Planung ebenfalls nicht erforderlich im vorgenannten Sinne. Es steht vielmehr zu befürchten, dass die Erhöhung des Baurechts die Bodenpreisentwicklung enorm fördert. Schon jetzt liegt der Bodenrichtwert bei € 1500/m<sup>2</sup>. Der Betrag wird weiter steigen, mit der Folge, dass sich Familien auch Grundstücke mit nur 400 m<sup>2</sup> nicht werden leisten können. Bauträgern werden hier „die Tore“ geöffnet und die nutzen bekanntermaßen das Baurecht bis an die Höchstgrenzen aus für Ihren Profit.

Hinzu kommt:

Die Nachverdichtung wird nicht dazu führen, dass Einwohner und ihre Kinder in Uffing bauen können. Dieses Argument ist sachlich komplett unzutreffend:

- Kinder von Einheimischen, die bereits über Baugrund innerhalb der Familie verfügen, also keinen erwerben müssen, können bereits nach dem bestehenden Bebauungsplan Gebäude errichten.
- Einheimische, bei denen dies nicht der Fall ist müssen (teuren) Baugrund erwerben.
- Die Verringerung der Mindestgrundstücksgröße auf 400 m<sup>2</sup> hilft ihnen kaum. Bei einem Bodenrichtwert von aktuell € 1500 betragen die Grundstückskosten alleine schon € 600.000. Einheimische „Nicht-Grundbesitzer“ profitieren von den geplanten Neuregelungen nicht.
- Zur Erreichung dieses Ziels bieten sich stattdessen die sog. Einheimischen-Modell an, die die Gemeinde in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert hat.

Es ist daher festzuhalten, dass keine Planerforderlichkeit vorliegt.

## **II. Zu den Festsetzungen im Einzelnen:**

Zu den einzelnen Festsetzungen des Bauungsplans sei festgestellt:

### **1. Vergrößerung der Baufenster**

Die Vergrößerung der Baufenster soll nach den Angaben der Begründung dazu führen, dass für jede vollendeten 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig wird. Darüber hinaus sind jedoch immer mind. 2 Wohnungen realisierbar, auch wenn rein rechnerisch nur eine ermittelt wurde. Die Baufenster werden jetzt in Ziffer 4. der Festsetzungen durch die Baugrenze definiert, wobei das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der GRZ von 0,30 festgelegt wird. Durch die fehlende Festlegung konkreter Baufenster steht zu befürchten, dass die dann entstehenden Gebäude nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes einfügen und als Fremdkörper wirken.

### **2. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3**

Die Festlegung der GFZ von 0,3 für die Hauptgebäude wird dazu führen, dass sich im Zusammenhang mit den kleineren Mindestgrundstücksgrößen für die Baugrundstücke das Ortsbild zwischen dem aktuellen im beplanten Gebiet erheblich verändern wird, die dann entstehenden Gebäude fügen sich nicht mehr in das derzeitige Erscheinungsbild des Gebietes ein und wirken als Fremdkörper.

### 3. Der Stauraum vor den Garagen / Carport und Tiefgaragen

Die Begründung des Bebauungsplans führt zur Frage des Stauraums vor den Garagen/Carport/Tiefgaragen aus, dass dieser mit den festgesetzten mindestens 3,00 Metern ausreichend sei, da es sich überwiegend um Anwohnerverkehr handeln würde.

Diese Begründung ist hinsichtlich der Seestraße völlig unzutreffend:

- Die Seestraße führt zum Gemeindebad und zum Campingplatz. Sie ist eine Sackgasse. Insbesondere in den Monaten Mai bis September fällt zweitweise ein sehr hohes Verkehrsaufkommen an und der einseitige Bürgersteig wird von vielen Fußgängern mit Kinderwägen, Hunden und Hand-gezogenen Kajak- bzw. SUP-Wägen in beide Richtungen genutzt. Schon jetzt müssen die Verkehrsteilnehmer bei Begegnung auf dem Bürgersteig häufig auf die Straße ausweisen.
- Auf der Seestraße ist nicht zuletzt deswegen ein beidseitiges absolutes Halteverbot eingerichtet und die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.
- Der Gemeinde sind die bereits bestehenden Beeinträchtigungen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs hinreichend bekannt. Aus diesem Grund wurde vor dem Anwesen Seestraße 23a ein behördlich festgesetzter Platz zur Geschwindigkeitsüberwachung eingerichtet, die auch regelmäßig durchgeführt wird.
- Die Seestraße ist, da Sackstraße, der einzige Rettungsweg zu den genannten Einrichtungen.
- Die Seestraße dient darüber hinaus morgens und abends dem Weidegang, d.h. eine Kuhherde beeinträchtigt den Verkehr zuweilen bereits jetzt sehr erheblich.

Die Verringerung der Einfahrtsfläche hat zur Folge, dass die Fahrzeuge zusätzlich zu den bestehenden Beeinträchtigungen häufig den Bürgersteig der Seestraße blockieren werden. Den Vorgaben der Garagenverordnung wird nicht entsprechen. Der Stauraum vor der Garage bezieht sich auf den Platz für wartende Autos, der mindestens 3 Meter Länge aufweisen sollte. Dieser Stauraum ermöglicht es Fahrzeugen, vor einem geschlossenen Garagentor zu warten, ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Vorliegend ist zusätzlich ein nutzbarer Stauraum für wartende Autos zu verlangen, wenn die Zufahrt zeitweise durch Schranken oder Tore behindert ist. Da die meisten Garagen auch ein Tor besitzen, ist dies auch in aller Regel gültig. Zudem kann der Gesetzgeber die Schaffung des Stauraums fordern, wenn wartende Autos sonst den Verkehr gefährden könnten. Da mit den auf den Gehweg ragenden wartenden Autos auch eine weitere Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbunden sind wird, verstößt die Festsetzung gegen die Vorgaben des § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen. Zudem wird den Verkehrssicherungspflichten der Gemeinde nicht annähernd Rechnung getragen, sodass durchaus mit Haftungsfragen zu rechnen sein wird.

### 4. Abrückens der Baugrenze

Die Verschiebung der Baugrenze und damit einhergehende Vergrößerung der Baufenster (mindestens nur noch 7 m Abstand zur Straße statt bislang 15 oder 16 m ) hat zur Folge, dass

- diese Abstände des beplanten Gebiets erheblich abweicht von dem bisherigen Gesamtcharakter und der angrenzenden aufgelockerten Bebauung, die seit jeher wesentlicher Bestandteil der niedergeschriebenen und durchgesetzten Grundsätzen der gemeindlichen Bauplanung ist,
- die mit Garagen/Stellplätzen zugebauten Vorgärten keine Gärten mehr sein werden und die kleinen Grundstücke weitestgehend versiegelt werden und
- dadurch die bekannte Hangwasserproblematik des beplanten Gebiets weiter verschärft wird, was eine unzumutbare Beeinträchtigung der bereits bebauten Grundstücke nach sich zieht.

5. Erhöhung der Wandhöhe bzw. Änderung der der Maßnahmen von talseitig auf bergseitig

Diese Änderung führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Volumina der Baukörper und macht bei gleichbleibender Anzahl der Vollgeschosse mit maximal zwei erlaubten Wohneinheiten überhaupt keinen Sinn. Hier wird künftigen Bauherren vielmehr die Möglichkeit gegeben, mehr als zwei Wohneinheiten in dem Gebäude unterzubringen. Insofern die Gemeinde einwenden mag, bei der Prüfung von Neubauten auf die Einhaltung der Regeln achten zu wollen, wird auf die bereits in etlichen Fällen nachweisbar erfolgten Abweichungen sowie erst kürzlich entstandenen Schwarzbauten hingewiesen, die von der Gemeinde stillschweigend geduldet werden.

6. Bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung

Die Begründung des Bebauungsplans führt aus, dass im Plangebiet die bauliche Gestalt gemäß der Ortsgestaltungssatzung für den Restort festgelegt wird. Nach den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung sind Gebäude in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen.

Für drei Grundstücke des beplanten Gebiets in den Baugebieten WA 1.4 und WA 2 wird die Drehung der Firstlinie um 90 Grad festgesetzt. Dies steht im Gegensatz zu der von der Gemeinde seit Jahrzehnten strikt durchgesetzten Regelung (die nicht einmal Dachgauben zulässt) und dies nur, um auf den etwas 12 m schmalen Grundstücken, die sich im Besitz eines einzigen Eigentümers befinden, eine Bebauung zu ermöglichen. Die drei dann zulässigen Baukörper werden als Ausnahmeerscheinung in dem ansonsten überwiegend einheitlichen Firstlinien heraustreten und störend auf die sich umgebende landwirtschaftliche und städtebauliche Situationen wirken. Talseitig kommt es, auch die die Veränderung der Höhenbemaßung (siehe oben 5.) zu turmartigen Ansichten der Baukörper kommen. Damit liegt ein deutlicher Verstoß gegen die Zielvorgaben der Gestaltungssatzung vor, der nicht hingenommen werden kann, denen auch Nachbar-schützender Charakter hinsichtlich Licht-/Sicht- und Lärmaspekten zuzumessen ist.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwiefern die geplanten Änderungen zu einer rechtswidrigen Ungleichbehandlung der Bestandseigentümer sowie zu nicht zu rechtfertigenden und folglich nicht hinzunehmenden Wertminderungen

|  |   |
|--|---|
| <p>führen, zumal nur sehr wenige Grundeigentümer profitieren. Durch die geplanten Änderungen ergeben sich weiterhin auch Fragen zu Bestands- und Vertrauensschutz der Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke. Zusammenfassen wird zusätzlich zu den rechtlichen Einwendungen festgestellt, dass die beabsichtigten Änderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nur eine Baulücke mit wenigen Grundstücken und wenigen Grundstückseigentümern Vorteile verschafft,</li> <li>• dagegen aber erhebliche Beeinträchtigungen einhergehend mit einer Minderung der Lebensqualität für etliche „Bestandsbürger“,</li> <li>• eine gravierende Verschlechterung des Ortsbildes,</li> <li>• eine erhöhte Bodenversiegelung des ohnehin bereits von Hangwasser betroffenen Wiesenhügels sowie</li> <li>• eine weitere Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (auf der Seestr.) zur Folge haben.</li> </ul> <p>Die Begründung des Änderungsvorhabens ist in den meisten Punkten nicht schlüssig, steht eindeutig im Widerspruch zu Ortsgestaltung und geäußertem Bürgerwillen, häufig besteh sie gar aus realitätsfernen Annahmen und eindeutig falschen Schlussfolgerungen oder reinen Behauptungen ohne jeglichen Hinweis auf Evidenz. Wir bitten die Gemeinde, diese Einwendungen und Ausführungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>  |   |
| <p><b>Stellungnahme vom 05.11.2023:</b></p> <p>Recht herzlich Dank für die ausführliche und fundierte Informationsveranstaltung zum Vorentwurf der achten Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ am 19.10.2023.</p> <p>Wir finden es vorbildlich, dass die Gemeinde Uffing ihre Bebauungspläne überarbeitet und eine dichtere Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Jungen einheimischen Familien wird es dadurch wenigsten ein wenig erleichtert bei unseren hohen Bodenrichtwerten möglicherweise ein Eigenheim zu schaffen.</p> <p>Als einer der betroffenen Grundstückseigentümer in diesem Gebiet findet der Entwurf bei uns generell große Zustimmung.</p> <p>Lediglich das Einschränken der Firstrichtung, sodass fast keine Ost-West-Ausrichtung möglich sein soll, finden wir auch aus eigener Erfahrung sehr nachteilig. Ein zu Rate gezogener Energieberater hat uns wegen der ungünstigen Firstausrichtung abgeraten Solarenergie zu nutzen. Auch aus Berichten anderer Hausbesitzer und Mieter, wird im nördlichen Teil eines Gebäudes oder bei zwei nebeneinander stehenden, im nördlich liegenden Gebäude immer wesentlich mehr Heizenergie benötigt. Es sollte deshalb unbedingt ermöglicht werden eine <b>maximale</b> Nutzung der Solarenergie durch Ost-West-Ausrichtung des Firstes wählen zu können. Diese Chance sollte durch ein Reglement nicht verwirkt werden. Hier möchten wir bemerken, dass sich die Immobilien der Gemeinde auf denen sich PV-Anlagen befinden nach unserer Wahrnehmung immer in Ost-West-Richtung befinden. Die im Bebauungsplan geforderten klimagerechte Bauleitplanung kann bei einer erzwungenen Nord-Süd-Ausrichtung nicht erfüllt werden. In anderen Baugebieten in Uffing, wie z.B. im Gemeindewald, am Sonnenfeld und im Taubenbühlgebiet herrscht auch eine Ost-West-Richtung der Firste vor.</p> <p>Die Unterbrechung der Firstlinie sollte ebenfalls ermöglicht werden, wie es</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Eine Süd- oder Westausrichtung ist energetisch fast gleich zu beurteilen, s. Tabelle.</p> <p>Zudem wurde die Firstrichtung nicht geändert.</p> <p>Hinsichtlich der Klimaerwärmung ist die einst so ungewollte Nordseite heute und zukünftig die angenehmere.</p> <p>Die Firstrichtung ist nicht willkürlich gewählt, sondern läuft parallel mit der Topografie, aufgrund dessen ist diese auch dort, wo das Gelände relativ eben ist, nicht angeordnet.</p> <p>Dies ist erforderlich, damit aufgrund der starken Geländebewegung kein Höhensprung im First der Hauptgebäude erforderlich ist.</p> <p>Auf Fl. Nr. 634/3 kann die Firstrichtung wahlweise angeordnet werden, dies gilt ebenso für die Grundstücke Fl.Nr. 634/5 und 634/6.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |



z.B. auch schon in der Murnauer Straße und andernorts zu sehen ist. Die Möglichkeit !!! (man muss es ja nicht) eine höhere Bebauungsdichte schadet dem Gebiet und Uffing keineswegs, im Gegenteil verringert es den so genannten „Flächenfraß“ und ist wesentlich naturverträglicher, als immer weiter Grünflächen für eine neue Bebauung zu Verfügung stellen zu müssen. Das Gebiet verträgt die in dem Entwurf vorgeschlagenen etwas dichtere Bebauung unseres Erachtens durchaus, ohne dass ein das Ortsbild und das Wohngebiet verschlechternde Situation entsteht.

Zuletzt möchten wir noch bemerken, wenn es den heftigen Gegner wirklich um zu dichte Bebauung in Uffing und nicht um rein egoistische Interessen ginge, dass nämlich nicht vor ihrem Grundstück dichter bebaut werden kann, dann hätten sie sich auch schon beim Bebauungsplan „Zotzenmühlstraße“ melden können und ihre Bedenken so vehement äußern, wie sie es bei der Vorstellung des Bebauungsplans „Kirchberg“ getan haben. Es war sehr schade, dass die nach der Vorstellung des Projekts geführte Diskussion um die Neubaugrundstücke zu viel Zeit und Energie in Anspruch genommen hat. (Wie viele Gedanken sich mancher doch um die Grundstücke anderer Leute macht, als um die Möglichkeiten auf seinem eigenen). Schade, dass deshalb kaum Fragen der Eigentümer auf deren Grundstücken sich schon Häuser befinden, gestellt wurden, wie z.B. ob diese aufstocken könnten, wie weit, wie hoch etc.,

Teilung des Grundstücks oder eine zusätzliche Errichtung eines Hauses. Uns ist immer schon klar gewesen, dass bei einem Bebauungsplan z.B. das unbebaute Grundstücke vor uns einmal bebaut werden wird.

Da wir selbst keine Kinder haben, fällt für unsere Erben eine hohe Erbschaftssteuer an. Durch die Änderung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit mehr Wohnraum bzw. Wohnungen zu schaffen und diese auf mehrere Erben zu verteilen. Hierdurch möchten wir einen möglichen Verkauf an einen Bauträger verhindern und es unseren Erben ermöglichen die Immobilie selbst zu nutzen.

In der Hoffnung, dass der Bebauungsplanentwurf der Gemeinde mit einer dichteren Möglichkeit des Bauens und unseren oben erwähnten Vorschlägen umgesetzt wird verbleiben wir ...

#### **Stellungnahme vom 07.11.2023:**

Wir als „Auswärtige“ hatten das große Glück ein Grundstück in Uffing an der Seestraße erwerben zu können. Seit 2017 leben wir im Ort und fühlen uns sehr wohl.

## **Die ideale Dachneigung und -ausrichtung für Photovoltaikanlagen**



|             |     | Dachausrichtung |     |     |                |     |     |     |     |          |     |     |                  |     |     |     |     |      |     |     |
|-------------|-----|-----------------|-----|-----|----------------|-----|-----|-----|-----|----------|-----|-----|------------------|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|
|             |     | Süd             |     |     | Südost/Südwest |     |     |     |     | Ost/West |     |     | Nordost/Nordwest |     |     |     |     | Nord |     |     |
|             |     | 0               | 10  | 20  | 30             | 40  | 50  | 60  | 70  | 80       | 90  | 100 | 110              | 120 | 130 | 140 | 150 | 160  | 170 | 180 |
| Dachneigung | 0°  | 87%             | 87% | 87% | 87%            | 87% | 87% | 87% | 87% | 87%      | 87% | 87% | 87%              | 87% | 87% | 87% | 87% | 87%  | 87% | 87% |
|             | 10° | 93%             | 93% | 93% | 92%            | 92% | 91% | 90% | 89% | 88%      | 86% | 85% | 84%              | 83% | 81% | 81% | 80% | 79%  | 79% | 79% |
|             | 20° | 97%             | 97% | 97% | 96%            | 95% | 93% | 91% | 89% | 87%      | 85% | 82% | 80%              | 77% | 75% | 73% | 71% | 70%  | 70% | 70% |
|             | 30° | 100%            | 99% | 99% | 97%            | 96% | 94% | 91% | 88% | 85%      | 82% | 79% | 75%              | 72% | 69% | 66% | 64% | 62%  | 61% | 61% |
|             | 40° | 100%            | 99% | 99% | 97%            | 95% | 93% | 90% | 86% | 83%      | 79% | 75% | 71%              | 67% | 63% | 59% | 56% | 54%  | 52% | 52% |
|             | 50° | 98%             | 97% | 96% | 95%            | 93% | 90% | 87% | 83% | 79%      | 75% | 70% | 66%              | 61% | 56% | 52% | 48% | 45%  | 44% | 43% |
|             | 60° | 94%             | 93% | 92% | 91%            | 88% | 85% | 82% | 78% | 74%      | 70% | 65% | 60%              | 55% | 50% | 46% | 41% | 38%  | 36% | 35% |
|             | 70° | 88%             | 87% | 86% | 85%            | 82% | 79% | 76% | 72% | 68%      | 63% | 58% | 54%              | 49% | 44% | 39% | 35% | 32%  | 29% | 28% |
|             | 80° | 80%             | 79% | 78% | 77%            | 75% | 72% | 68% | 65% | 61%      | 56% | 51% | 47%              | 42% | 37% | 33% | 29% | 26%  | 24% | 23% |
|             | 90° | 69%             | 69% | 69% | 67%            | 65% | 63% | 60% | 56% | 53%      | 48% | 44% | 40%              | 35% | 31% | 27% | 24% | 21%  | 19% | 18% |

Sie sehen: Sowohl Abweichungen von einer reinen Südausrichtung als auch von einer optimalen Neigung von 30 Grad verursachen relativ geringe Ertragseinbußen.

Quelle:

<https://www.mvv.de/photovoltaik/ratgeber/welche-rolle-spielt-die-himmelsrichtung-und-die-dachneigung-fuer-eine-pv-anlage>

#### **Beschlussvorschlag:**

Bei der Planung und erst Recht beim Bau unseres Hauses „auf der grünen Wiese“ war uns ein sensibler Umgang mit der Örtlichkeit direkt am Naturschutzgebiet sehr wichtig.

Wir glauben, dass uns dies unter Einhaltung des aktuellen Bebauungsplans (1993) und der Ortsgestaltungssatzung (OGS) ganz gut gelungen ist. Dafür haben wir, auch weil die Seestraße als „Flaniermeile“ zum Staffelsee genutzt wird, von vielen Lob erhalten.

Umso mehr überrascht es uns, dass – aus unserem Verständnis ohne Not – der vorgelegte Entwurf eines neuen Bebauungsplans diese Sensibilität entlang der Seestraße vermissen lässt.

Zur Verdeutlichung möchten wir drei geplante Veränderungen benennen:

1. Die Änderung der Bezugsseite zur Festlegung der zulässigen Wandhöhe (OK Wand = 6,50 m) vom „Tal“ zum „Berg“

Hierdurch entstehen traufseitige Wandhöhen von bis zu 8 Metern (in Abhängigkeit zum Geländeverlauf). Dies führt – in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet – zu Baukörpern in unverträglicher Massivität, zumal auch noch die zulässige Dachneigung auf 28° erhöht wird.

**Die bestehende Festsetzung der Talseite als Bezugsseite sollte unbedingt erhalten bleiben.**

Um keine für das Ortsbild untypische Baukörper entstehen zu lassen, **sollte auch zwingend die Regelung der OGS gem.-Ziff. 3.1 in den Bebauungsplan übernommen werden**, nach der lang gestreckte Baukörper mit einer rechteckigen Grundrissform zu entwickeln sind, wobei die Traufseite mindestens 20 v.H. länger als die Giebelseite sein muss.

2. Die Reduzierung der Baugrenze entlang der Seestraße von bislang 15/16 Metern (so genau ist das dem aktuellen Bebauungsplan nicht zu entnehmen auf 7 Meter.

Dies führt im Zusammenhang mit Punkt 1 zu einer in diesem Gebiet völlig untypischen Gebäudemassivität entlang der Seestraße und in unmittelbarer Nähe zum Naturschutz- und Naherholungsgebiet und steht im krassen Widerspruch zur OGS („Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sich umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen“).

**Die Baugrenze von bislang 15/16 Meter entlang der Seestraße sollte erhalten bleiben.**

3. Die Reduzierung der Aufstelltiefe vor Garagen etc. von bislang 5,50 Meter auf 3 Meter.

Die Seestraße dient im Sommerhalbjahr als Zufahrtsstraße zum Gemeindebad und Campingplatz mit zeitweilig sehr hohem Verkehrsaufkommen, u.a. auch durch Fahrradfahrer auf der Staffelseerunde und Kühe auf dem Weg zur Weide. Sie ist eine Sackgasse und der einzige Rettungsweg, insbesondere für diese Einrichtungen aber auch für die Anwohner. Deswegen ist nicht zuletzt ein beidseitig absolutes Haltverbot eingerichtet.

Der Bürgersteig wird von sehr vielen Leuten genutzt: Spaziergänger mit und ohne Hund, Familien mit Kinderwägen, Kindern teils auf Rollern und Fahrrädern, Leuten, die ihre Boote und SUPs zum See transportieren, Jogger, etc. Schon jetzt müssen diese Verkehrsteilnehmer bei Begegnungen häufig vom Bürgersteig auf die Straße ausweichen.

An dem städtebaulichen Gestaltungskonzept wird mit der 8. Änderung nichts geändert, da immer noch die Ortsgestaltungssatzung anzuwenden ist.

Die Dachneigung entspricht der OGS, die hier Anwendung findet.

Die Bezugswandhöhe von 6,50 m ist immer auf die Topografie abgestimmt. Die gegenüberliegende ggfs. höhere Wandhöhe ergibt sich aufgrund der Topografie im Gebiet, in Abhängigkeit vom Geländeverlauf und der Lage des Gebäudes. Die der Überprüfung dienenden Schnitte zeigen diese Differenzen auf, vgl. Anlage 2.

Es sind nach wie vor 2 Vollgeschosse und max. 6,50 m WH zulässig, jedoch mit der achten Änderung bezogen auf die jeweilige Geländekote, entweder berg- oder talseitig, damit es sich harmonisch in das Gelände einfügt.

s. hierzu Schnitte in Festsetzung durch Text Pkt. 2.3 sowie Pkt. 2.4 (1,50 m Kniestock ist nach wie vor zulässig).

Um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, muss die Baugrenze verschoben werden, dies ist Teil der Nachverdichtung. Da ansonsten die Möglichkeiten nicht genutzt werden können. Jedoch reicht ein Abstand von 7 m entlang der Seestraße und Kirchtalstraße – sonst 3 m – bis zur Grundstücksgrenze, denn hierbei liegt noch die gesamte Abstandsfläche auf dem jeweiligen Grundstück. Der städtebauliche Gesamtcharakter wurde berücksichtigt und bleibt erhalten.

Diese Festsetzung zum Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist bereits in der

Die Reduzierung der Aufstelltiefe hat zur Folge, dass Fahrzeuge der zukünftigen Anwohner den Bürgersteig blockieren werden. Es steht zu befürchten, dass somit – zusätzlich zu den zuvor genannten Beeinträchtigungen – ein reibungsloser Verkehrsfluss oder gar Rettungen behindert werden.

Den Vorgaben der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellIV, § 2, 2) wird somit entlang der Seestraße nicht entsprochen.

**Die Aufstelltiefe von bislang 5,5 Meter entlang der Seestraße sollte erhalten bleiben.**

Des Weiteren enthält der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans Festsetzungen, deren stringente Umsetzung wesentliche Belange des Ortsbildes außer Acht lassen und dem Landschafts- und Naturschutz nicht gerecht werden.

Die Intention des Entwurfs soll in erster Linie der Nachverdichtung mit der Schaffung von mehr Wohnungen dienen.

Mit Ausnahme des schmalen, ca. 12 m breiten Grundstücks zwischen Seestraße 21 und 23 können wir dies jedoch kaum erkennen.

Wir dürfen dies kurz durch Gegenüberstellung der jeweiligen Bestimmungen aufzeigen:

Gemäß derzeit gültigem Bebauungsplan (1993) gilt für

- ein Einzelhaus: bei einer Mindestgrundstücksgröße von 680 m<sup>2</sup> sind 3 Wohnungen möglich
- eine Doppelhaushälfte: bei einer Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> sind 2 Wohnungen möglich

Gemäß Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplans soll gelten für

- ein Einzelhaus: bei einer Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> sind 2 Wohnungen, erst bei 600 m<sup>2</sup> sind 3 Wohnungen möglich (bei 800 m<sup>2</sup> 4 Whg. etc.)
- eine Doppelhaushälfte: bei einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> ist nur 1 Wohnung, erst bei 400 m<sup>2</sup> sind 2 Wohnungen möglich (bei 600 m<sup>2</sup> 3 Whg. etc.)

Der Entwurf enthält weder bei Einzel- noch bei Doppelhäusern eine Begrenzung der max. Wohnungsanzahl.

**Um für das Ortsbild untypische großvolumige Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, sollten hierzu Festsetzungen wie im bestehenden Bebauungsplan getroffen werden.**

Die Anhebung der GRZ mit den zukünftig gestattenden Überschreitungen führt zu einer umfassenden Versiegelung der Grundstücke, die nicht intendiert sein kann.

So darf die zukünftig geltende GRZ von 0,3 für Balkone und Terrassen um 20 v.H. und darüber hinaus für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um weitere 50 v.H. überschritten werden und als Höchstmaß im Ergebnis sogar 80 v.H. der Grundstücksfläche betragen.

Auch wenn hierbei einer Versiegelung des Bodens durch befestigte Vegetationsflächen „entgegengewirkt“ werden soll (der Begriff allein zeugt hier von Wunschdenken und ist bei Garagen gar nicht möglich), kann dies kaum dem Landschafts- und Naturschutz nicht dienen.

GaStellIV in der Fassung vom 30.11.1993 so definiert; s. § 2 Zu- und Abfahrten.

**Entlang der Seestraße soll wieder ein Stauraum von 5 m aufgenommen werden, d.h. Garagen, Carports sind zwar außerhalb der Baugrenze (7 m zur Seestraße) zulässig, müssen aber einen Abstand von 5 m einhalten.**

Auch durch die achte Änderung sind bei einem Doppelhaus mit einer Grundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> zwei Wohnungen zulässig, vgl. Festsetzung 4.1.1.

Die Anzahl der Wohnungen ist von der Grundstücksgröße abhängig, allerdings sind immer zwei Wohnungen zulässig (Grundstück < 400 m<sup>2</sup>).

Demnach werden durch die Änderungen mehr Wohnungen ermöglicht. Dies ist Ziel der gemeindlichen Nachverdichtung.

**Beispiel GRZ-Berechnung Vorentwurf 8. Änderung:**

Grundstück mit einer Größe von 400 m<sup>2</sup>;

GRZ 0,30 ergibt 120 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude;

+ 20% f. Terrassen/Balkone entspricht 24 m<sup>2</sup>;

+ 50% Überschreitung f. Stellplätze/Garagen/Carports/Zufahrten ergibt 60 m<sup>2</sup>.

Das heißt 196 m<sup>2</sup> Garten, das entspricht 49%

**Beispiel GRZ-Berechnung 5. Änderung:**

Grundstück mit einer Größe von 680 m<sup>2</sup>;

|   |  |
|---|--|
| <p>Die Festsetzungen zur Grünordnung in Ziffer 10 sind löblich, doch erscheint eine gärtnerische Gestaltung in „Dörflicher“ Form bei einer Restfläche von 20 v.H. eines Grundstücks kaum vorstellbar.</p> <p>Darüber hinaus wird durch die Versiegelung die bereits jetzt vorhanden Hangwasserproblematik im Planungsgebiet weiter verschärft.</p> <p><b>Deshalb sollte das Höchstmaß einer GRZ nach unserer Auffassung im Ergebnis auf maximal 0,5 begrenzt werden.</b></p> <p>Zur Erläuterung beispielhaft:</p> <p>Grundstücksfläche = 400 m<sup>2</sup> / GRZ = 0,3: Balkon u. Terrassen + 20 % / Zufahrten u. Stellplätze + 50 %</p> <p>Bei einem Höchstmaß v. GRZ = 0,5 ergäbe sich hieraus eine maximale „Versiegelungsfläche“ von 200 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> x 0,3 = 120 m<sup>2</sup> // 120 m<sup>2</sup> + 20 % = 144 m<sup>2</sup> + 50 % = 216 m<sup>2</sup> &gt; 200 m<sup>2</sup> und nicht ≤ 320 m<sup>2</sup>)</p> <p>Ohne Erfordernis erscheint uns auch der Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ.</p> <p>Die alleinige Begrenzung durch Festsetzung einer GRZ kann bei großen Baufenstern (die ja nicht ausgeschlossen sind) zu sehr großen, im Ortsbild untypischen Baukörpern führen, die sicherlich nicht den Zielen der OGS entsprechen („Erhalt des bodenständigen, dörflichen Charakters / Gebäude sind in Stellung, Proportion und Gestaltung in die sich umgebende landschaftliche und städtebauliche Situation einzufügen“)</p> <p><b>Aus diesem Grund sollte die Festsetzung einer GFZ beibehalten und auf maximal 0,4 begrenzt werden.</b></p> <p>In unseren Augen ist die Ausnahmereglung gemäß Ziffer 4.1.1 des Bebauungsplanentwurfs nicht erforderlich. Diese kann sich in sinnvoller Weise nur auf bereits bebaute Grundstücke beziehen, die ja bei einer Teilung bislang noch unbebauter Grundstücke die unter 4.2 genannten Mindestgröße einzuhalten sind.</p> <p>Um die Möglichkeit einer erweiterten Nutzung im Bestand einzuräumen, kann dem sicherlich mit einer Zustimmung im begründeten Einzelfall geholfen werden.</p> <p><b>Der genannte Ausnahmereglung gemäß Ziffer 4.1.1 bedarf es nicht. Sie sollte entfallen.</b></p> <p>Als Ergänzung zum Entwurf eines neuen Bebauungsplans möchten wir anregen:</p> <p>Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans enthält keine Regelung zur Einsparung von Trinkwasser, dass als Gießwasser genutzt wird.</p> <p><b>Bei Errichtung von Neubauten sollte für das Sammeln von unverschmutztem Niederschlagswasser von Dachflächen der Bau von Zisternen verpflichtend aufgenommen werden.</b></p> <p>Gern erläutern wir unsere Änderungsvorschläge zur 8. Änderung des Bebauungsplans „Kirchberg“ auch in einem persönlichen Gespräch.</p> | <p>GRZ 0,22 ergibt 150 m<sup>2</sup> Grundfläche Hauptgebäude; Balkone/Terrassen waren 1993 in den Überschreitungen mit eingerechnet; hier 100 % ergibt weitere 150 m<sup>2</sup>, d.h. 300 m<sup>2</sup> konnten überbaut werden, so verblieben 380 m<sup>2</sup> als Grünfläche (knapp 56 %).</p> <p>Demnach wird die Verdichtung von 1993 bis 2023 (30 Jahren) nun lediglich um 7% erhöht.</p> <p>Die Gemeinde hat sich für die Festlegung der GRZ entschieden, da diese zielführender ist. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte Wandhöhe lassen mit einem Geländebezugspunkt eine bessere städtebauliche Einbindung zu.</p> <p>Die Regelung unter Nr. 4.1.1 soll bleiben, da auch bei kleinen Grundstücken eine zusätzliche Wohnung (z.B. Einliegerwohnung für junge Menschen, Pflegepersonal usw.) möglich sein soll. Wenn hier bei Nutzung im Bestand immer Ausnahmen vom Bebauungsplan erteilt werden sollen, kann die Regelung auch aufgenommen werden, einen sachlichen Differenzierungsgrund zwischen den Grundstücken – wer bekommt eine zweite Wohnung und wer nicht – wird nicht gesehen.</p> <p>Der Bau von Zisternen bzw. die Gewinnung von Regenwasser ist jedem freigestellt.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
| <p><b>Stellungnahme vom 06.11.2023:</b></p> <p>Parz. 629/1, Mühlwörthstraße 7</p> <p>Es wird angeregt und erbeten, hier auf eine Festlegung der Firstrichtung zu verzichten (s. hierzu Buchaustraße 2 und 4), falls dies nicht möglich ist, sollte in Anbetracht der Grundstücksgeometrie eine Ost / West – Firstrichtung vorgesehen werden.</p> <p><b>Parz. 634 östlich und westlich Seeblickstr.</b></p>  | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Firstrichtung auf Fl.Nr. 629/1 sowie auf Fl.Nr. 629 wird entfernt, da es sich hier um eine überwiegend ebene Grundstücksfläche handelt.</p>   |

Es wird unterstellt, dass die eingezeichnete Parzellierungen derzeit einen Vorschlag darstellen. Im Vortrag von Frau Winzinger am 19.09.2023 werden beispielhaft Einzelhäuser auf diesen Flächen eingezeichnet. Ich unterstelle, dass dies die Idealvorstellung darstellt und sehe gleichzeitig die Möglichkeit, hier auch Geschosswohnungsbau mit bis zu 8 Wohneinheiten zu realisieren („Eigentumswohnungen in Seenähe...“). Derartige Einzelhäuser würden ggfs. die Körnung des Baugebiets verändern. Meines Erachtens muss hierüber befunden werden und dann ggf. auch, ob konsequenterweise nicht auch eine geschlossenen Bebauung mit Reihenhäuser zulässig wäre. Falls derartige und für Bauträger geeignete Bebauungsmöglichkeiten nicht erwünscht sind, sollte dies geregelt werden.

#### **Nachverdichtung mit Anbauten und Aufstockungen**

Hierzu gibt es erfreulicherweise viele gute Beispiele, häufig jedoch realisiert mit Befreiungen und Ausnahmen. Diese Herausforderung sehe ich auch in Uffing und rege deshalb an, die Ortsgestaltungssatzung daraufhin abzu prüfen und ggfs. fortzuschreiben.

Die sicher häufig schwierigen Entscheidungen im Genehmigungsverfahren könnten ggf. durch einen Gestaltungsbeirat oder dgl. unterstützt werden.

Die Problematik ist gegeben, jedoch nur bei den bisher unbebauten Grundstücken.

Um dies auszuschließen, müssten z. B. die Baufenster hier klein gefasst werden, eine max. Grundstückgröße festgelegt werden oder die zulässigen Wohnungen in dem Baufenster eingetragen werden.

Die gesamte Grundstücksgröße der beiden derzeit noch unbebauten Grundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Im gesamten BPLAN Gebiet sind 20 Grundstücke mit dieser Größe vorhanden.

Wenn eine Regelung getroffen wird, dann soll diese einheitlich für den gesamten Geltungsbereich gelten.

**Frau Winzinger legt zur Gemeinderatssitzung eine Empfehlung zur Festsetzung einer maximal zulässigen Wohnungszahl vor.**

Unter Festsetzung durch Text Nr. 5.1 ist die offene Bauweise festgesetzt, geschlossene Bauweise (z.B. Reihenhäuser) ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Gemeinde möchte die Ortsgestaltungssatzung überarbeiten, dies soll in Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgruppe erfolgen. Diese Überarbeitung ist allerdings losgelöst von der Bebauungsplanänderung zu betrachten. Für eine einheitliche Regelung/Gestaltung wird zu Festsetzungen, die der Bebauungsplan nicht enthält, auf die Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung je in der gültigen Fassung verwiesen. Somit gelten die geänderten Inhalte der Gestaltungssatzung, dann auch in den Bebauungsplangebieten.

Hier geben die Wandhöhen und die Einbindung ins Gelände ausreichend Spielraum für Aufstockungen. Härtefälle sind bei einem Bebauungsplan in einem bereits bebauten Gebiet nie zu 100 % auszuschließen,



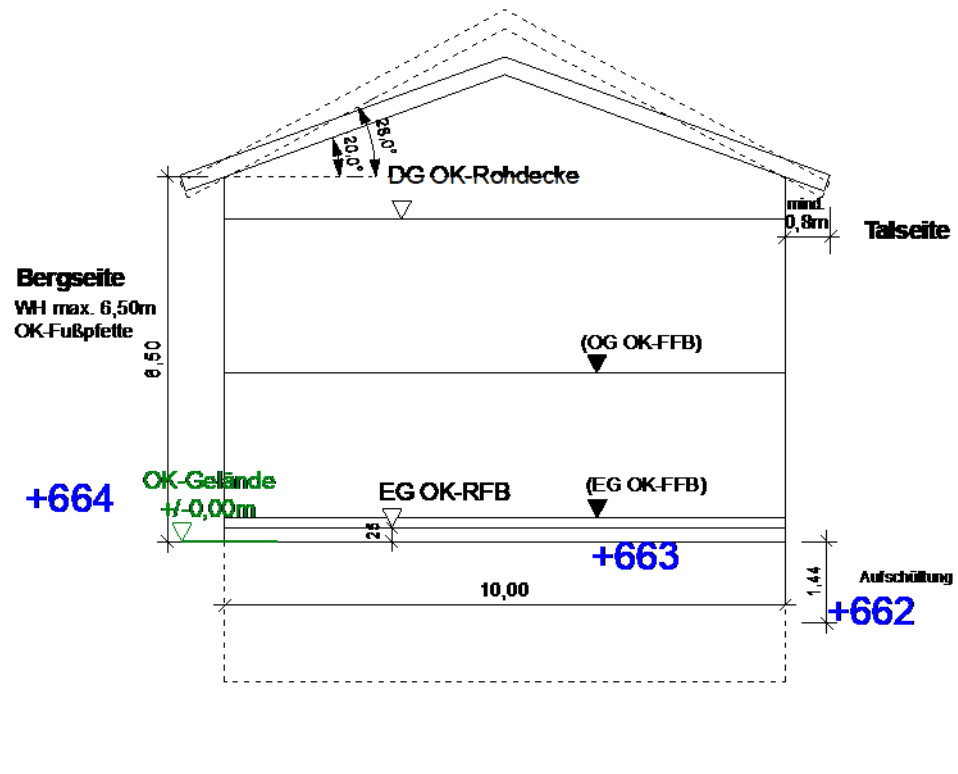
|  |   |
|--|---|
|  | <p>insofern dieser nachgewiesen werden kann, bestünde immer noch die Möglichkeit einer Befreiung durch die Gemeinde.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p>   |
| <p><b>Stellungnahme vom 04.11.2023:</b></p> <p>Als betroffener Grundstücks- und Hausbesitzer möchte ich aus Erfahrung sagen, dass Doppelhäuser mit Firststrichtung Nord-Süd im Wohnbereich auf der Nordseite erst spät am Nachmittag Sonne bekommen. Die Bewohner der Nordseite haben damit erheblich höhere Heizkosten.</p> <p>Uns ist bekannt, dass eine Baumaßnahme am Punkt Firststrichtung gescheitert ist.</p> <p>Es dürfte auch der einzige Bebauungsplan in Uffing sein, der dies vorschreibt.</p> <p>Zu Punkt 5.7.2: Aus eigener Erfahrung bei Starkregen oder Wolkenbruch sind mindestens 20 cm nötig, damit das Wasser nicht in den Hausflur läuft.</p> <p>Ansonsten würden wir diese Bebauungsplanänderung begrüßen, da auch auf den größeren, schon eingeteilten Plätzen die Möglichkeit bestünde zwei Einzelhäuser zu errichten.</p> <p>Zu den Einsprüchen des [REDACTED] möchten wir sagen, dass dieser nichts zum Frieden der Anlieger in der Mühlwörthstraße beiträgt. Bei diesem großen Grundstück müsste es nicht sein, dass er mit Autos, Boot samt Anhänger und Baumaterial die Mühlwörthstraße blockiert.</p> <p>Außer Einsprüchen bei Baumaßnahmen seiner Nachbarn ist er im Ortsgeschehen nicht zu finden.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Firststrichtung ist nur noch in Bereichen festgelegt, wo es aufgrund der starken Topografie zu einem Sprung in der Firstlinie kommen würde, was städtebaulich nicht gewünscht ist. Im Bereich WA1 wurde diese gem. dem Bestand übernommen, da der bestehende Bebauungsplan hier bereits sehr detaillierte und gute Festsetzungen beinhaltet.</p> <p>Der Pkt. 5.7.2 unter Festsetzungen durch Text ist aus der „alten 5. Änderung“ übernommen und wird wie folgt angepasst:</p> <p><i>Die Fußbodenoberkante (Rohfußboden) des Erdgeschosses muss mind. 25 cm, über Gelände unter Einhaltung der max. Wandhöhe, liegen.</i></p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
| <p><b>Stellungnahme vom 09.11.2023:</b></p> <p>Mir gefällt der geänderte Bebauungsplan gut.</p> <p>Nur die Vorgabe der Giebelrichtung verstehe ich nicht.</p> <p>Um ein Haus klimafreundlich zu bauen ist die Ost-West-Ausrichtung besser und vor allem günstiger.</p> <p>Bei den heutigen Baukosten würde das energieeffiziente Bauen fördern.</p> <p>Ich hoffe, dass dieser Punkt vielleicht noch geändert werden kann.</p>  | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Vgl. hierzu die Grafik auf Seite 42, diese Abwägung sowie die Abwägung zur vorstehenden Stellungnahme.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p>  |
| <p><b>Stellungnahme vom 07.11.2023:</b></p> <p>Da ich gemeinsam mit meinem Bruder ein Grundstück (Fl.Nr. 634/4) im Bebauungsplan Kirchberg besitze, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Ich begrüße die dichtere Bebauung der Grundstücke, so können wir auf unserem gemeinsamen Grund sogar ein Doppelhaus errichten, was im derzeitigen Bebauungsplan nicht möglich wäre.</p>   | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Da bei dem Grundstück, ein Anstieg des Geländes von West nach Ost um 2,00 m vorliegt, ist die Drehung der Firststrichtung nicht möglich, ohne einen Sprung in der Firstlinie zu haben, was städtebaulich nicht wünschenswert ist.</p>  |



|  |  |
|--|--|
| <p>Allerdings bitte ich um Freistellung der Firstrichtung, da beim Doppelhaus die Firstrichtung Ost-West von Vorteil wäre. Man spart dabei enorm an Heizkosten, eine Südausrichtung der Dachfläche steigert mit der Sonneneinstrahlung den Ertrag der PV-Anlage.</p> <p>In Uffing haben die meisten Gebäude die Firstrichtung Ost-West. Auch bei den neueren Baugebieten ist das der Fall.</p> <p>Ich hoffe, dass meine Anregung in den Bebauungsplan eingearbeitet wird.</p>  | <p>Vorschlag: Das Gebäude mit der festgesetzten Firstrichtung weit in den Osten rücken und somit einen großen Westgarten schaffen. Die Sonneneinstrahlung ist damit vormittags im Osten bei beiden Hälften vorhanden und ab nachmittags auch wieder in der Nordhälfte.</p> <p>Hinsichtlich der Klimaerwärmung ist die einst so ungewollte Nordseite heute und zukünftig oft die angenehmere.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p>          |
| <p><b>Stellungnahme vom 07.11.2023:</b></p> <p>Da ich gemeinsam mit meinem Bruder ein Grundstück (Fl.Nr. 634/4) im Bebauungsplan Kirchberg besitze, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Ich begrüße die dichtere Bebauung der Grundstücke, so können wir auf unserem gemeinsamen Grund sogar ein Doppelhaus errichten, was im derzeitigen Bebauungsplan nicht möglich wäre.</p> <p>Allerdings bitte ich um Freistellung der Firstrichtung, da beim Doppelhaus die Firstrichtung Ost-West von Vorteil wäre. Man spart dabei enorm an Heizkosten, eine Südausrichtung der Dachfläche steigert mit der Sonneneinstrahlung den Ertrag der PV-Anlage.</p> <p>In Uffing haben die meisten Gebäude die Firstrichtung Ost-West. Auch bei den neueren Baugebieten ist das der Fall.</p> <p>Ich hoffe, dass meine Anregung in den Bebauungsplan eingearbeitet wird.</p> | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Vgl. Abwägung vorstehende Stellungnahme.</p>  |
| <p><b>Stellungnahme vom 08.11.2023</b></p> <p>Als betroffenen Grundstückseigentümer möchten wir zu folgenden Punkten Stellung nehmen:</p> <p>Auf unserem landwirtschaftlichen Grundstück Fl.Nr. 634 wurde eine Grünfläche nach Flächennutzungsplan eingezeichnet. Diese eingezeichnete Grünfläche (östlich neben Fl.Nr. 634/6) darf unsere landwirtschaftliche Nutzung keinesfalls einschränken. Die Zufahrt muss gewährleistet sein, sonst kann die Bergseite nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.</p> <p>Bei dem Punkt Firstrichtung haben wir uns eingehend Gedanken gemacht, ja wir haben uns sogar in anderen Uffinger Baugebieten (Am Sonnenfeld, Zotzenmühlstraße, Am Gemeindewald, Am Taubenbühl, Kapellenstraße, Herzogstandstraße, Jochbergstraße, Am Oberholz, Buchauststraße, Murnauer Straße, Seehauser Straße,</p>               | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Zufahrt zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 634 soll bei Bebauung entlang der Seeblickstraße über die Mühlwörthstraße weiterhin möglich sein. Die Grünfläche ist für eine Zufahrt entsprechend zurückzunehmen bzw. es ist ein entsprechender Hinweis zur Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Zufahrt aufzunehmen.</p> <p>Da es sich auf dem Grundstück, um einen Anstieg des</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>Röthenbachstraße) umgesehen. Da haben wir festgestellt, dass hier durchwegs mit Ost-West Richtung gebaut wurde, ja man kann fast sagen 95 % der Häuser haben die Firstrichtung Ost-West. Auch die gemeindlichen PV-Anlagen sind auf Dächern mit der Ausrichtung Ost-West. Im neuen Bebauungsplan Kirchberg will man einen Bruch im Dachfirst vermeiden.</p> <p>Es gibt hier in Uffing aber etliche Bauten mit Bruch im Dachfirst. Zu finden in der Buchaustraße, am Ettaler-Mandl-Weg, an der Murnauer Straße, ja sogar im Baugebiet Einheimischen Modell Zotzenmühlstraße und Gemeindewald. Diese Hauser passen doch auch ins Ortsbild von Uffing.</p> <p>Am Oberholz besteht eine ähnliche Topografie wie hier im Bebauungsplan Kirchberg, dort konnten die Häuser in Firstrichtung Ost-West gebaut werden.</p> <p>Die Möglichkeiten zu Reduktion des Energieverbrauchs liegt doch im hohen Maß in der Südorientierung des Gebäudekörpers. Das lässt sich anhand von Statistiken nachweisen. Aus eigener Erfahrung können wir sagen, dass die Mieter einer Nord-Haushälfte (bei Firstrichtung Nord-Süd) weitaus mehr Heizkosten haben, als die Mieter auf der Süd-Haushälfte. Die Gemeinde will mit dem neuen Bebauungsplan eine klimagerechte Bauleitplanung verfolgen. Wir bitten daher, dass bei den Gebäuden auch die Firstrichtung Ost-West wählbar sein kann.</p> <p>Bei der Vorstellung des Bebauungsplans Kirchberg am 19.09.2023 wurde ja geäußert, dass sich durch die Nachverdichtung das Ortsbild negativ verändern würde. Unseres Erachtens verschlechtert sich durch die Nachverdichtung das Ortsbild nicht.</p> <p>Der Bebauungsplan Kirchberg orientiert sich ja am überarbeiteten Bebauungsplan Zotzenmühlstraße. Würde es den Gegnern der Nachverdichtung rein um das Uffinger Ortsbild gehen, hätten Sie sich auch bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am Bebauungsplan Zotzenmühlstraße melden können.</p> <p>Insgesamt begrüßen wir den neuen erarbeiteten Bebauungsplan und hoffen, dass unsere Stellungnahme Gehör findet.</p> | <p>Geländes von West nach Ost um 2,00m handelt, ist die Drehung der Firstrichtung leider nicht möglich, ohne einen Sprung in der Firstlinie zu haben, was städtebaulich nicht wünschenswert ist.</p> <p>Eine Süd- oder Westausrichtung energetisch ist fast gleich zu beurteilen, siehe Darstellung auf Seite 42. Da beide Haushälften über einen gleichen Anteil Westseite verfügen. Bei einer Nord-Südausrichtung ergibt sich die doppelte Länge an Nordseite.</p> <p>Vorschlag: Bei Orientierung des Gebäudes Richtung Osten, bleibt bei der Firstrichtung Nord-Süd ein großer Westgarten. Die Ost- und Westseiten sind zur Gartennutzung attraktiv und auch die Sonneneinstrahlung ist bei der Nordhälfte ab dem Nachmittag gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der Klimaerwärmung ist die einst so ungewollte Nordseite heute und zukünftig oft die angenehmere.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
| <p><b>Stellungnahme vom 09.11.2023:</b></p> <p>Wir sind sehr erstaunt darüber, dass gerade die Wohngegend die dicht am Naturschutzgebiet und den freien Feldern sowie nahe am See liegt, baulich verdichtet werden soll. Gerade hier in diesem Gebiet, außerhalb des Ortskerns, sollte die Gemeinde darauf achten, dass die lockere Bebauung, Gärten und Baumbestand erhalten bleiben.</p> <p>Uns ist aufgefallen, dass die Bauvorschriften sehr genau in allen Punkten aufgeführt sind, nur wenn es um die zukünftige Begrünung geht werden die Vorschriften schwammig, ungenau oder sind wenig zeitgemäß.</p> <p>Wenn schon ein Bebauungsplan geändert wird, sollte der Gemeinderat nicht nur veraltete Landschaftsschutzparagraphen erfüllen, sondern die Chance wahrnehmen zukunftsorientiert und den Klimawandel berücksichtigende Regeln auf zu stellen.</p> <p>Wir möchten anregen, dass für die Bepflanzung genauso explizite Anweisungen gegeben werden wie für das Bauvorhaben. Als Beispiel nennen wir: nicht nur die Empfehlung einen Baum zu pflanzen, sondern je nach</p>  | <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Der gesamte Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Diese Gebiete sind meist sehr großflächig angelegt und nur mit geringen Nutzungseinschränkungen verbunden, im Gegensatz zu Naturschutzgebieten.</p> <p>Quelle: stmu.v.bayern.de; 30.11.23</p> <p>Da die Gemeinde bestehende Baugebiete nachverdichtet und keine neuen ausweist, handelt sie sehr gewissenhaft und vorbildlich im Sinne des Naturschutzes und des Klimas.</p> <p>Die Gemeinde schließt Schottervorgärten aus und fordert wasserdurchlässige Zufahrten.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <p>zusätzlicher Grundstücksverdichtung genaue Anweisung wie viele Bäume als Ersatz für Bodenversiegelung gepflanzt werden müssen. Auch die schwammige Formulierung eines bäuerlich angelegten Gartens ist bedauerlich. Eher wären Vorschriften sinnvoller, die Insekten- und Vogel freundlich sind.</p> <p>Wir wollen auch anregen endlich eine Baumverordnung im Gemeinderat zu verabschieden.</p> <p>Uffing würde damit als Vorreiter brillieren. In unserer Kirchbergstraße sind durch Bau- und Umbauvorhaben in den letzten 20 Jahren über 30 Bäume gefällt worden. Wenn man damals von der Bahlsenbrücke auf den Kirchberg blickte sah man im Sommer Häuser im Grün von alten Buchen, Linden, Fichten und Obstbäumen, sowie vielen blühenden Büschen. Jetzt sieht man nur noch rote Dächer.</p> <p>Wir bezweifeln ihren Punkt 2.4 Naturschutz und Landschaftsschutz, in dem sie behaupten, dass durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft statt findet. Logisch ist, dass durch Verdichtung und Bebauung immer ein Eingriff in die Natur entsteht und gerade deshalb sollten wir hier auf dem Land und in unserer Gemeinde sehr darauf achten, dass so viel als möglich intakte Natur erhalten bleibt, insbesondere in unseren Gärten, das ist zukunftsorientiert und außerdem ein schöner und nützlicher Beitrag zum Klimawandel und verhindert Artensterben.</p> <p>Es würde uns sehr beruhigen, wenn der Gemeinderat sich nochmals unter dem Aspekt des Ortsbildes und der Anmutung des Kirchberges als Naturschutz nahes Wohngebiet, sowohl unter dem Aspekt einer zukunftsorientierten Begrünung den Plan überarbeiten würde.</p> | <p>Das Baugebiet ist im Bestand sehr stark eingegrünt.</p> <p><b>Es soll eine Festsetzung aufgenommen werden, dass keine gekiesten Gärten zulässig/möglich sein dürfen (Schottergärten).</b></p> <p>Die Festsetzung Nr. 7.1.4 „Bei Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.“ ist zu ändern, Flachdächer müssen immer begrünt werden. Für die Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung ist dies zu berücksichtigen, ggfs. kann eine einheitliche Regelung aufgenommen werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis 6 : 0 Stimmen</p> |
|--|--|



**+661**

**+660**

Schnitt II  
WA 1  
z.B. Fl.Nr.641/9

Grundstücksgrenze .....  
Natürliches Gelände .....  
gem. 5. Änderung .....

+664

+665

Talseite

