



## A) Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kreisjugendheim Uffing“ Entwurf 09.10.2025

Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee erlässt gemäß §§ 1 bis 4, 8 bis 10 des Baugesetzbuches sowie § 13 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese Teilaufhebung des Bebauungsplans als Satzung



*Geltungsbereich Bebauungsplan „Kreisjugendheim Uffing“ vom 09.04.1996 mit Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans vom 02.11.20210 (blau gestrichelt) und Geltungsbereich der Teilaufhebungssatzung (rot schraffiert), ohne Maßstab*

### § 1 Gegenstand

Der Bebauungsplan „Kreisjugendheim Uffing“, in Kraft getreten am 10.04.1996, in der Fassung der Ersten Änderung und Erweiterung, in Kraft getreten am 27.01.2011, wird im Geltungsbereich des Grundstücks Fl.Nr. 209/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee aufgehoben.

Der Geltungsbereich kann dem obenstehenden Lageplan (rot schraffiert) entnommen werden.

### § 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



# Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## B) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Uffing a. Staffelsee hat in seiner Sitzung am 18.09.2025 die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kreisjugendheim Uffing“ beschlossen. Der Beschluss über die Teilaufhebung wurde in der Zeit von 25.09.2025 bis 10.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. In dieser Sitzung am 18.09.2025 wurde außerdem beschlossen, die Teilaufhebung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung wird weiters von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

3. Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 09.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

4. Der Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 09.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, Hauptstraße 2 (1. Stock) während den Dienststunden ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5. Die Gemeinde Uffing a. Staffelsee hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Aufhebungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen

Gemeinde Uffing a. Staffelsee, .....

(Siegel)

Andreas Weiß  
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Gemeinde Uffing a. Staffelsee, .....

(Siegel)

Andreas Weiß  
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Aufhebungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Uffing a. Staffelsee, .....

(Siegel)

Andreas Weiß  
Erster Bürgermeister



# Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## **C) Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kreisjugendheim Uffing“ Entwurf 09.10.2025**

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass der Planaufhebung**

Der einfache Bebauungsplan „Kreisjugendheim Uffing“ soll für den Geltungsbereich des Grundstücks Fl.Nr. 209/1, Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße 1a) aufgehoben werden. Der Bebauungsplan ist am 10.04.1996 in Kraft getreten. Ziel des Bebauungsplans war es, den Fortbestand bzw. den Ausbau von Einrichtungen für den Gemeinbedarf, insbesondere für die Jugendpflege, zu sichern. Zum Zeitpunkt des Planerlasses befand sich im Hauptort kein Kindergarten. Zur Abhilfe wurde für das gesamte Grundstück Fl.Nr. 209/1 (jetzt 209/1 und 209/5) eine Nutzung als Kindergarten festgesetzt werden. Für den Fall, dass nicht das gesamte Grundstück zur Kindergartennutzung benötigt wird, wurde eine Fläche für den Gemeindebedarf „Kindergarten/Jugendpflege“ festgesetzt.

Nach der Neuerrichtung des Kindergartens im westlichen Bereich auf Fl.Nr. 209/1 wurde festgestellt, dass der östliche Bereich für die Jugendpflege nicht benötigt wird. Somit wurde der Grundstücksteil einem Unternehmer auf Erbpacht überlassen. Mit der Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Jahr 2010 wurde für diese Nutzung ein Sondergebiet für „Schulung und Entwicklung“ festgesetzt. Der Geltungsbereich wurde auf die angrenzenden Verkehrsflächen erweitert. Diese Bebauungsplanänderung bleibt unverändert in Kraft.

Durch die Neuerrichtung und Inbetriebnahme des „Ilse-Erl-Haus-für-Kinder“ in der Atzenbergstraße wird das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 209/1 (Sonnensteinstraße 1a) nicht länger als Kindergartengebäude benötigt. Es ist geplant, auch dieses Gebäude an den angrenzenden Unternehmer auf Erbpacht zu überlassen. Um diese Folgenutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich den Bebauungsplan im Bereich dieses Grundstücks aufzuheben.

#### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich von Uffing a. Staffelsee und umfasst die Flurstücke 209/1 und 209/5 je Gemarkung Uffing a. Staffelsee (Sonnensteinstraße / Harberger Straße), wobei sich die Aufhebung auf das westliche Grundstück beschränkt.

#### **1.3 Planverfahren**

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen.

Folglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans, der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Weiters enthält der Bebauungsplan im Geltungsbereich der Teilaufhebung lediglich eine Festsetzung zur zulässigen Nutzung.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich nach § 34 BauGB um unbeplanten Innenbereich. Durch das dort geltende Einfügungsgebot wird der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich geändert.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.



# Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

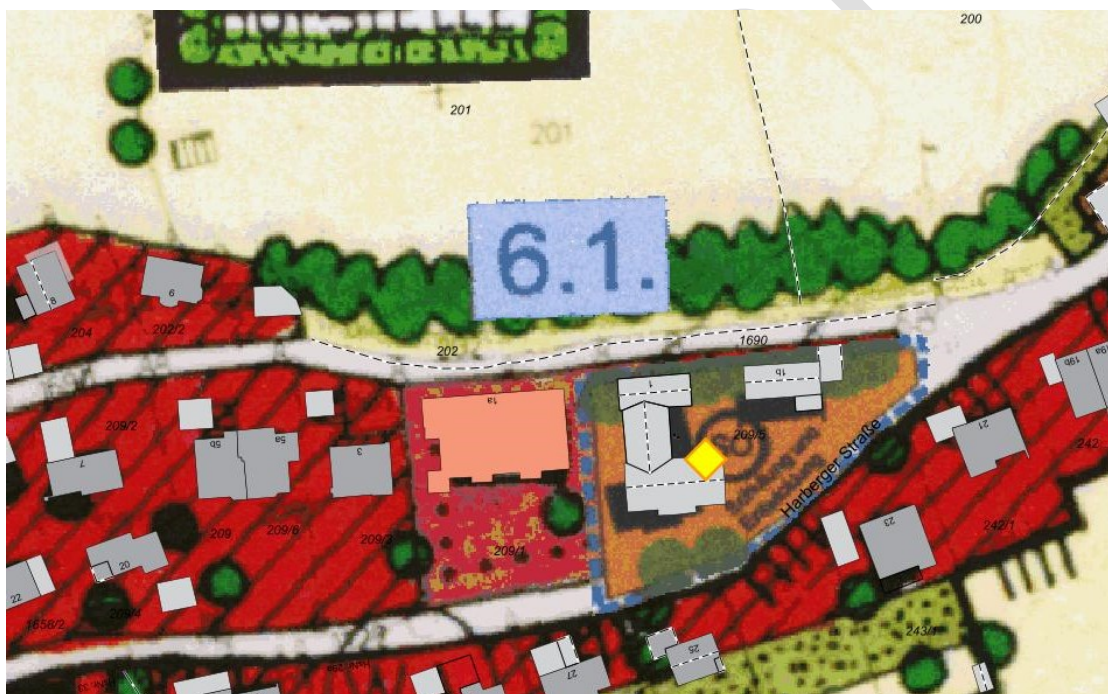
Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung wird weiters von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Grund ist, dass sich die Teilaufhebung nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und das Nachbargebiet auswirkt.

## 2. Planvorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uffing a. Staffelsee ist das Grundstück Fl.Nr. 209/1 als „Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendpflege“ festgesetzt. Der östliche Bereich wurde mit der sechsten Änderung des Flächennutzungsplans, Verfahren wurde parallel zur Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans durchgeführt, als „Sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den westlichen Bereich – wie angrenzend in ein allgemeines Wohngebiet – soll langfristig erfolgen, ist jedoch derzeit nicht zwingend erforderlich, da die Darstellung im Flächennutzungsplan bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB nicht maßgeblich ist.



### 2.2 Regelungsinhalte des Bebauungsplans

Der einfache Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf Kindergarten/Jugendpflege sowie einen erhaltenswerten Baum fest. Weitere Festsetzungen sind nicht enthalten.

Im Geltungsbereich der Ersten Änderung und Erweiterung werden insbesondere eine Baugrenze, Flächen für private Stellplätze, Art sowie Maß der baulichen Nutzung und Bauweise festgesetzt. Da hier im Rahmen der Nutzung durch den Unternehmer ein Neubau geplant war, waren diese Festsetzung städtebaulich erforderlich.

Im Bereich des westlichen Grundstücks (Fl.Nr. 209/1), welches künftig ebenfalls an einen Unternehmer auf Erbpacht überlassen wird, ist kein Abriss mit Neubau, sondern lediglich ein Umbau im Bestand geplant. Aus diesem Grund ist keine Änderung des Bebauungsplans mit konkreteren Festsetzungen erforderlich. Der Bebauungsplan soll zur Ermöglichung einer Nachnutzung in dem Bereich aufgehoben werden.



# Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Erholungsort im Landkreis Garmisch-Partenkirchen

## **3. Folgen der Planaufhebung**

Vorhaben im Geltungsbereich der Teilaufhebung werden nach der Aufhebung nach § 34 BauGB zu beurteilen sein. Eine weitere Bebauung sowie Nutzungsänderungen sind zulässig, wenn sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sofern die Erschließung gesichert ist. Gleichzeitig müssen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen durch die Aufhebung. Das von der Teilaufhebung betroffenen Grundstück ist aus baurechtlicher Sicht ausreichend erschlossen.

Schutz- oder Überschwemmungsgebiet sowie Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Die örtlichen Bauvorschriften sind weiterhin – auch bei Teilaufhebung – anzuwenden, d.h. es gelten die derzeit gültige Ortsgestaltungssatzung sowie Stellplatzsatzung der Gemeinde Uffing a. Staffelsee.

## **4. Umweltauswirkungen der Planung**

Die Aufhebung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren gekennzeichnet, insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplans nicht auf die Belange des Arten- und Naturschutzes auswirken.

Gemeinde Uffing a. Staffelsee  
Uffing a. Staffelsee, .....

Andreas Weiß  
Erster Bürgermeister