

Markt

Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

„Unterdorf Ost“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: KAU 2-71

Bearbeiter: Kneucker

Plandatum

13.12.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan	3
2.2	Regionalplan München, Region 14 (RP 1987/2014)	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	4
2.4	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.5	Städtebauliche Rahmenpläne	4
2.6	Gemeinderatsbeschluss	5
2.7	Bodenschutz.....	5
3.	Plangebiet.....	6
3.1	Lage	6
3.2	Nutzungen	7
3.3	Bebauungsstruktur.....	7
3.4	Erschließung.....	8
4.	Städtebauliches Konzept.....	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Gebäudehöhen	11
5.4	Wohneinheiten.....	12
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.6	Bauliche Gestaltung.....	15
5.7	Verkehr und Erschließung	18
5.8	Grünordnung	19
5.9	Eingriff, Ausgleich	20
5.10	Artenschutz.....	21
6.	Verwirklichung der Planung.....	21
B	UMWELTBERICHT	22
C	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	22

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die stetig wachsende Zahl der Bauvoranfragen in Alt-Kaufering zeigt, dass der Siedlungsdruck der Regionen München und Augsburg den Markt Kaufering erreicht hat. Zwischen dem Wunsch der Bauherren, Wohnraum zu schaffen und das vorhandene Baurecht gem. § 34 BauGB auszunutzen und den gemeindlichen Zielen, den gewachsenen Charakter des Dorfes mit seiner prägenden Baustruktur zu erhalten sowie die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen und Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu wahren, bedarf es gerade im intakten Dorf einer genauen Abwägung.

Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde Kaufering beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

(s. Umweltbericht)

Kaufering liegt gem. LEP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen unter Ziffer 3; die Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale von Alt-Kaufering werden untersucht und aktiviert. Der Bebauungsplan soll nicht nur Wohnnutzung ermöglichen, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende (Ziffer 5.1 LEP) bieten. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, wird durch die Festsetzungen und die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht. Der Bebauungsplan lässt Wohnformen entsprechend der Ziele unter Ziffer 8.1 LEP zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz 8.4.1 des LEP entsprochen. Er steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

2.2 Regionalplan München, Region 14 (RP 1987/2014)

(s. Umweltbericht)

Der Regionalplan München legt Kaufering als Unterzentrum fest. Das Lechtal ist sowohl Landschaftliches Vorbehaltsgebiet als auch Regionaler Grünzug. Die schutzwürdigen Leitenbereiche reichen teilweise in das Plangebiet hinein. Zudem ist das nördliche Lechtal als Erholungsraum festgelegt. Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz G 2.2 jedoch ohne spezielle Verbesserungen für den ÖPNV vorzusehen. Er versucht die Grundlagen zu schaffen, für den Erhalt der kleinräumigen, dorftypischen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Soweit es dem Bebauungsplan möglich ist, werden die bestehenden Betriebe geschützt.

Der Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans.

Alt-Kaufering ist zwar kein Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Potenziale in Kaufering westlich des Lechs sind jedoch weitgehend erschöpft. Dafür bestehen in Alt-Kaufering Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale, die genutzt werden sollten, bevor eine Siedlungsentwicklung auf

der “Grünen Wiese” vorangetrieben wird.

2.3 Flächennutzungsplan

(s. Umweltbericht)

2.4 Bebauungspläne und Satzungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bebauungsplan-Neuaufstellung im bislang unbeplanten Innenbereich. Das bestehende Baurecht regelt sich nach § 34 BauGB.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering vom 08.07.2015 (rechtskräftig seit 01.08.2015) gilt auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Sie stellt die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze dar.

2.5 Städtebauliche Rahmenpläne

Bereits 2014 hat der Marktgemeinderat in Alt-Kaufering acht Bereiche für die Aufstellung von Bebauungsplänen abgegrenzt. Im Aufstellungsbeschluss wurden als allgemeine Planungsziele formuliert:

- Erhaltung des dörflichen Charakters
- Nachfolgenutzungen landwirtschaftlicher Hofstellen
- Moderate Nachverdichtung
- Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich
- Sicherung der Grünflächen
- Sicherung von Handwerk und Landwirtschaft

Beim ersten in Angriff genommenen Bebauungsplan „Kirchberg-Süd“ hat sich jedoch gezeigt, dass die allgemeinen Planungsziele konkretisiert werden müssen und es hierzu einer weiterführenden Analyse bedarf, um die gebietstypischen Merkmale und ggf. deren Schutzwürdigkeit herauszuarbeiten. Für den historischen Dorfbereich wurde daher eine umfassende Analyse mittels Rahmenplan durchgeführt. Hieraus wurden für einzelne Gebiete fachliche Empfehlungen zu konkreten Planungszielen abgeleitet. Dazu wurden die bisherigen Geltungsbereiche noch kleinräumiger unterteilt.

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans für Alt-Kaufering wurden diese allgemeinen Planungsziele in unterschiedlichen, nach städtebaulichen Kriterien abgegrenzten Bereichen konkretisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterdorf Ost“ beinhaltet Teile des Bereichs 1 und des Bereichs 8 sowie den gesamten Bereich 2 des Rahmenplans.

Im Bereich 1 des Rahmenplans lässt sich die typische dörfliche Baustruktur sehr gut ablesen. Entlang der Leitenbergstraße reiht sich eine ehemalige Hofstelle an die andere. Die Hauptgebäude stehen alle giebelseitig zur Straße und prägen den Straßenraum maßgeblich, da sie sehr dicht an der Straße stehen.

Der Rahmenplan formuliert als Ziele für diesen Bereich den Erhalt der Kubaturen und ortsbildprägenden Gebäudetypologien. Hierfür sollen u.a. Baulinien festgesetzt werden, um die Gebäudestellung langfristig zu sichern. Zudem soll Umnutzung ermöglicht werden. Andererseits soll dort, wo Landwirtschaft noch betrieben wird, dies

weiterhin möglich sein. Der Bereich ist gekennzeichnet durch sehr wenige Dachaufbauten, weshalb Dachaufbauten nur eingeschränkt zulässig sein sollen. Die Leit-GRZ gibt der Rahmenplan mit 0,4 an.

Der Bereich 2 deckt sich mit der Bebauung westlich der Scheuringer Straße bis zur Einmündung in den Brückenring. Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs im Nordwesten des Umgriffs fällt in den Bereich 8 des Rahmenplans. In beiden Bereichen sollen laut Rahmenplan Umnutzungen und Neubauten mit moderneren Gestaltungselementen möglich sein. Die Leit-GRZ wird mit 0,3 angegeben.

In allen drei Bereichen soll in etwa eine Wohneinheit pro 400 m² Baugrundstücksfläche zulässig sein.

Die Abgrenzung der Bereiche kann dem Rahmenplan im Anhang entnommen werden.

Gemäß Rahmenplan sollen einfache Bebauungspläne ohne Festsetzung des Gebietscharakters (Art der baulichen Nutzung) aufgestellt werden.

2.6 Gemeinderatsbeschluss

Die Aufstellungsbeschlüsse für den vorliegenden Bebauungsplan sowie weitere 7 Bebauungspläne für Alt-Kaufering wurden bereits 2014 gefasst. Die Splittung der Umgriffe liegt darin begründet, dass viele Mitglieder des Gemeinderates in Alt-Kaufering wohnen bzw. dort Verwandte haben und somit befangen sind und bei der Abstimmung nicht mitwirken dürfen. Die Umgriffe der Bebauungspläne wurden so gewählt, dass der Marktgemeinderat bei allen Bebauungsplänen beschlussfähig ist. Auf Grund mehrerer Bauanfragen hat der Marktgemeinderat im März 2016 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, da es sich um 8 Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang handelt, welche insgesamt den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschreiten. Zudem schließt der vorliegende Bebauungsplan im Nordosten des Geltungsbereichs eine kleine Außenbereichsfläche mit ein und erfüllt die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung somit nicht.

2.7 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 1a Abs. 2 BauGB an den Bodenschutz. Es handelt sich um einen Bebauungsplan im bislang unbeplanten Innenbereich, der die vorhandenen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale aktivieren soll. Hierzu sollen u.a. die aufgelassenen Hofstellen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Falle einer Umwandlung in Wohnnutzung ist unter Umständen sogar möglich den bestehenden Versiegelungsgrad zu reduzieren.

3. Plangebiet

3.1 Lage

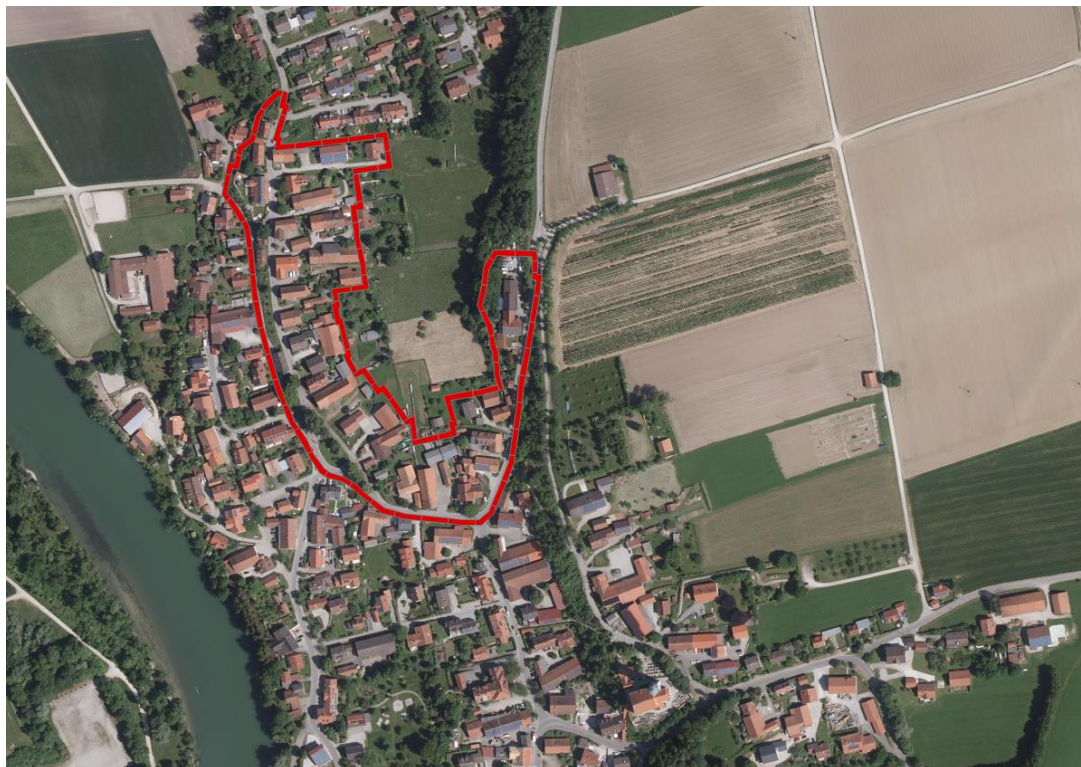


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09/2017

Das Plangebiet liegt im Norden von Alt-Kaufering, südlich des Baugebietes Am Weidanger. Der Geltungsbereich wird im Westen vom Auenweg, im Süden vom Brückenring und im Osten von der Scheuringer Straße begrenzt. Er umschließt eine laut Flächennutzungsplan von Bebauung freizuhaltende Fläche, so dass ein U-förmiger Umgriff entsteht.

Die Topografie im Plangebiet wird geprägt von einer deutlichen Böschung westlich der Leitenbergstraße sowie der Lechleite, welche den Geltungsbereich im Osten abschließt. Der Bereich östlich der Leitenbergstraße, welcher zwischen beiden Terrassenkanten liegt, steigt kaum wahrnehmbar nach Osten hin an. Das natürliche Gelände im Plangebiet bewegt sich zwischen 577,5 m und 597,5 m ü NN.

Das Plangebiet ist über die Leitenbergstraße, die Scheuringer Straße und den Brückenring erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 146 TF, 146/1, 146/5 TF, 147, 147/3, 147/4, 147/5, 147/6, 147/7, 147/8, 147/9, 148, 156, 160 TF, 163, 165 TF, 167, 169, 169/1, 169/2, 169/4 TF, 169/5, 170, 171 TF, 172 TF, 173, 174, 176, 178, 180, 181, 182, 184, 185 TF, 185/1, 186/2, 187, 189, 191, 192 TF, 193 TF, 194/2, 195, 196 TF, 196/1, 196/2 TF, 199 TF, 201 TF, 202, 203, 205, 205/2, 207, 207/1, 208 TF, 209, 209/2 TF, 209/4 TF, 261/2, 2630/3 alle Gemarkung Kaufering.

3.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich bildet die typische dörfliche Nutzungsstruktur ab. Ein Großteil der Gebäude dient der Wohnnutzung. Darüber hinaus befinden sich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb und zwei Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs. Einige Gebäude bzw. Gebäudeteile stehen leer.

Im Norden grenzt ein Wohngebiet an den Geltungsbereich. Westlich und südlich schließen dörfliche Strukturen mit Mischnutzung an. Vom Geltungsbereich umschlossen werden landwirtschaftliche Flächen, welche überwiegend als Grünland genutzt werden.

3.3 Bebauungsstruktur



Abb. 2 *Bebauungsstruktur, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09/2017*

Wie das Rendering der Lo2 Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung deutlich werden lässt, herrscht entlang der Leitenbergstraße eine homogene, historisch gewachsene Bebauungsstruktur vor. Viele der ehemaligen Hofstellen sind erhalten. Prägend sind die giebelständige Ausrichtung der Gebäude zur Straße sowie die unmittelbare Nähe der Gebäude zur Straße, so dass der Straßenraum maßgeblich durch die Gebäude begrenzt wird. Charakteristisch ist auch die Stellung der Gebäude auf oder Nahe der nördlichen Grundstücksgrenze. Häufig bilden im rechten Winkel zu den Hauptgebäuden angeordnete große Nebengebäude einen Hof. Die Gebäude stehen teils so eng beieinander, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten sind.

Im südlichen Teil der Scheuringer Straße findet man die gleiche Baustruktur vor. Im weiteren Verlauf der Scheuringer Straße nach Norden löst sich die klare Struktur jedoch allmählich auf.

Westlich der Leitenbergstraße entsteht durch die Hangkante eine besondere Situation. Auf teilweise knapp 9 m breiten Grundstücken befinden sich im Bereich der Hangkante zwischen Leitenbergstraße und Auenweg 5 Häuser. Diese Gebäude stehen traufseitig zur Leitenbergstraße und erscheinen, verursacht durch die steile Böschung, von der Leitenbergstraße aus gesehen wie eingeschossige Gebäude,

von dem Auenweg aus betrachtet wie 2-geschossige.
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler.

3.4 Erschließung

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Plangebiets erfolgen über die bestehenden Straßen Leitenbergstraße, Scheuringer Straße und Brückenring. Über das vorhandene Straßennetz ist das Plangebiet auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind ebenfalls dort vorhanden.

4. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die dörflichen Strukturen sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch hinsichtlich der Bebauungsstruktur zu erhalten.

Um den Erhalt, der dorftypischen, gemischten Nutzungsstruktur zu erleichtern, wurde auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Entlang der Leitenbergstraße sind die giebelständige Ausrichtung der Gebäude zur Straße sowie die unmittelbare Nähe der Gebäude zur Straße prägend. Charakteristisch ist auch die Stellung der Gebäude auf oder Nahe der nördlichen Grundstücksgrenze. Häufig bilden im rechten Winkel zu den Hauptgebäuden angeordnete große Nebengebäude einen Hof. Die Gebäude stehen teils so eng beieinander, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten sind.

Der Bebauungsplan reagiert darauf, indem sich die Bauräume bei den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen weitgehend am Bestand orientieren und eine Bebauung an den nördlichen Grundstücksgrenzen zulassen. In einigen Bereichen z.B. auf den Fl.-Nrn. 180 und 189 weicht der festgesetzte Bauraum vom Bestand ab. Diese Abweichung erfolgt, weil die Abstände zwischen den Bestandsgebäuden sehr gering sind und durch eine abweichende Gebäudestellung bei einem Neubau bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse geschaffen werden können.

Die Bauräume in zweiter Reihe weichen stärker vom Bestand ab. Die Bauräume werden so angeordnet, dass die vorhandenen Hofsituationen auch bei einer neuen Bebauung ablesbar sind und gleichzeitig die Abstände zwischen den Gebäuden vergrößert werden, um ebenfalls eine bessere Belichtungs- und Belüftungssituation zu erreichen. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, da bei einem Neubau in aller Regel eine Wohnnutzung angestrebt wird.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Leitenbergstraße gewährleistet, dass auch neue Hauptgebäude wieder dicht an der Straße gebaut werden und der charakteristische Straßenraum nicht verloren geht. Die giebelständige Ausrichtung der Gebäude zur Straße wird durch die Festsetzung einer entsprechenden Firstrichtung festgeschrieben.

Im südlichen Teil der Scheuringer Straße findet man die gleiche Baustruktur vor. Mit Ausnahme der Baulinien gilt hier das gleiche städtebauliche Konzept wie in der Leitenbergstraße.

Im weiteren Verlauf der Scheuringer Straße nach Norden löst sich die klare Struktur jedoch allmählich auf. Die Festsetzung der Bauräume orientiert sich weiterhin am

Bestand. Jedoch gibt es auch hier eine Ausnahme: Auf Fl.-Nr. 201 wird das Bau- fenster für einen Neubau weiter von der Scheuringer Straße abgerückt, weil das Be- standsgebäude so dicht an der Straße steht, dass es immer wieder von vorbeifah- renden Fahrzeugen touchiert wird.

Westlich der Leitenbergstraße befinden sich im Bereich der Hangkante zwischen Leitenbergstraße und Auenweg auf teilweise knapp 9 m breiten Grundstücken 5 Häuser. Diese Gebäude stehen traufseitig zur Leitenbergstraße.

Auch hier sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung entsprechend des Be- stands vor.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorfeld des Bebauungsplans hat der Markt Kaufering einen Rahmenplan erarbei- tet. Bei den Diskussionen in diesem Zusammenhang stellte sich der Schutz der ak- tiven Landwirte als ein wichtiges Ziel heraus und sollte über eine großflächige Aus- weisung von Dorfgebiet erreicht werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird jedoch entsprechend des Rahmenplans auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet und somit auch von der Festsetzung eines Dorfgebietes abgesehen, da die Abgrenzung von Dorfgebieten häufig nicht eindeutig bestimmbar ist.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich ein aktiver Landwirt. Zum einen ist unklar, ob seine Existenz ausreicht, um den gesamten Gel- tungsbereich als Dorfgebiet festzusetzen. Zum anderen würde der Bebauungsplan mit festgesetztem Dorfgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung funktionslos, sollte der Landwirt seinen Betrieb aufgeben oder verlagern. Diese Problematik kann durch den Verzicht auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umgangen werden.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt im Hinblick auf die Art der baulichen Nut- zung weiterhin nach § 34 BauGB. Hierbei werden zwar auch die verschiedenen Ge- bietscharaktere nach BauNVO herangezogen. Im Gegensatz zu einer Festsetzung im Bebauungsplan können die Grenzen eines Dorf- oder Mischgebietes im unbe- planten Innenbereich jedoch dehnbarer ausgelegt werden. Dieser Ansatz bietet dem Bebauungsplan mehr Flexibilität.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist u.a. eine maßvolle, ortsbildverträgliche Nachverdichtung, bei der es vermieden werden soll, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu schmälern. Das Nutzungsmaß wird über eine maximal zulässige Grundfläche je Baufenster und die Gebäudehöhe definiert.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale ermittelt. Ebenso wurden für alle das Nut- zungsmaß bestimmende Kriterien die ggf. maßgeblichen baulichen Veränderungen der letzten 7 Jahre erfasst und beurteilt.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan ver- folgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Marktgemeinde Kaufering

mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Dorfcharakters, Sicherung der Freibereiche und des wertvollen, prägenden Baumbestands, Bewahrung des Ortsbilds – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Marktgemeinde Kaufering bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Sollte tatsächlich eine Ungleichbehandlung vorliegen, ist diese angesichts der vorgebrachten Argumente gerechtfertigt. Die vorgenannten städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden auch dann noch weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung vorliegen sollte. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der o. g. Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Marktgemeinde Kaufering sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Baurecht nach § 34 BauGB. Für das gesamte Rahmenplangebiet Kaufering Dorf liegt eine Bestandsanalyse des Nutzungsmaßes vor. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich des bestehenden Baurechts noch genauer untersucht.

Bei der Bestandsanalyse zum Maß der baulichen Nutzung sind die Hauptgebäude sowie die prägenden Nebengebäude wie Scheunen o. ä. als Baurecht nach § 34 BauGB gewertet worden. Es sind jedoch nicht alle untergeordnete Nebengebäude, wie z. B. Holzschuppen oder Hühnerställe in das Baurecht nach § 34 eingeflossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt, welche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf.

Die zulässige Grundfläche wird gem. § 16 Abs. 5 BauNVO für unterschiedliche Grundstücksteile gesondert festgesetzt, um die im Bestand vorhandene Staffelung von Hauptgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden fortzuführen. Sofern die Baugrenze gegenüber dem Bestand Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, liegt die festgesetzte Grundfläche i.d.R. etwa 20 m² unter der Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche und bezieht sich auf diese. Laut Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert und Fieseler zu § 16 Abs. 5 BauNVO Rn 57) ist dies eine zulässige Festsetzungsmethode.

Lediglich bei Baugrenzen, welche den Bestand genau umgrenzen und keinen oder nur sehr geringen Erweiterungsspielraum bieten, deckt sich die festgesetzte Grundfläche mit der Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche.

Bei Wohnnutzung ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 zulässig. So kann sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können und die ohnehin schmalen Straßenquerschnitte nicht zusätzlich durch parkende Autos belastet werden. Dennoch ist ein ausreichender Anteil unversiegelter Flächen gesichert.

Um die dorftypische Nutzungsmischung zu erhalten und einen Anreiz für weitere Gewerbeansiedlungen zu schaffen, ist bei Grundstücken, welche land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig, sofern dies für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betrieb erforderlich ist.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die Baufläche maßgebend. Als Baugrundstück bzw. Baufläche gilt lediglich derjenige Teil eines Buchgrundstücks welcher innerhalb des Geltungsbereichs liegt und welcher als Baufläche festgesetzt ist. Nicht als Baugrundstück/Baufläche zählen beispielsweise (private) Grünflächen.

5.3 Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden vom Bestand abgeleitet und in Metern bezogen auf einen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Die Gebäudehöhen im Bestand liegen zwischen 7,9 m und 12,4 m.

Die Obergrenze der Gebäude wird durch die Firsthöhe einheitlich auf 12,0 m begrenzt. Je ein Bestandsgebäude ist 20 cm bzw. 40 cm höher als der festgesetzte Wert. Die festgesetzte Obergrenze entspricht somit nahezu den höchsten Bestandsgebäuden. Bewusst wurde keine noch größere Gebäudehöhe zugelassen, um die Höhenentwicklung auf das bestehende Maß festzuschreiben und eine weitere Steigerung der Gebäudehöhen, wie sie nach § 34 möglich wäre, zu verhindern.

Die gewählte Gebäudehöhe erlaubt zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach.

In der Regel ist auf Grund der festgesetzten Baufenster in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe und der zulässigen Dachneigung nicht mit Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhe zu rechnen. Der Bebauungsplan sieht jedoch auch einzelne Baufenster (Fl.-Nrn. 148, 165, 196, 196/2) mit einer größeren Tiefe vor, auf welchen, ohne Begrenzung der Firsthöhe, höhere Gebäude realisiert werden könnten.

Es wird bewusst in Kauf genommen, dass die maximal zulässige Firsthöhe in den meisten Bauräumen nicht erreicht werden kann. Dies entspricht dem planerischen Willen der Gemeinde, entsprechend der Dachlandschaft des Bestands, unterschiedliche Gebäudehöhen zu realisieren.

Für alle Gebäude westlich der Leitenbergstraße wird die maximal zulässige bergseitige Wandhöhe auf 5,5 m begrenzt. Der Blick ins Lechtal soll nicht durch höhere Gebäude verstellt werden.

Zudem stehen die Gebäude sehr dicht an Straße, so dass bei einer größeren Wandhöhe ein schluchtartiger Charakter der Leitenbergstraße zu befürchten ist, zumal auch die Häuser östlich der Leitenbergstraße sehr nahe an die Straße gebaut sind. Da es sich hier um eine äußerst prägende Gebäudestellung handelt, soll diese jedoch erhalten werden.

Bei der festgesetzten Wandhöhe sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und großzügigem Kniestock möglich. Durch die Lage an der steilen Böschung fällt die Wandhöhe talseitig deutlich höher aus und ein gut belichtetes Untergeschoß ist zusätzlich realisierbar.

Die Höhenbezugspunkte befinden sich alle bergseitig, auf Höhe der Leitenbergstraße.

Die Wandhöhen östlich der Leitenbergstraße sind gestaffelt nach der Lage der Bau- fenster und deren Größe festgesetzt:

Für die Bauräume direkt an der Straße mit den größeren Grundflächen wird eine zulässige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

Die Bauräume in der zweiten Reihe der Grundstücke sind in der Regel kleiner und die zulässige Grundfläche ist niedriger. Für diese Gebäude wird eine Wandhöhe von 5,5 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Abstufung vom dominierenden Wohn- und Wirtschaftstrakt in Verbindung mit den kleineren Nebengebäuden als charakteristisches Element des Dorfs sichern.

Für die größeren Bauräume in der zweiten Reihe wird als maximal zulässige Wandhöhe 6,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Rücksicht auf die Proportionen der Gebäude und ist den großen Scheunen etc. nachempfunden. Dennoch soll eine leichte Abstufung der Höhenentwicklung zum Ortsrand erreicht werden.

Im Bereich der Scheuringer Straße wird die zulässige Wandhöhe durchgehend mit 6,0 m festgesetzt. Da das Gelände ansteigt und die Gebäude daher eine größere Fernwirkung haben und die Bauräume meist etwas kleiner als in Leitenbergstraße sind (Ausnahme Scheuringer Straße 3 und 11), fällt auch die Wandhöhe etwas geringer aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 4 Gebäude mit größeren Wandhöhen als die festgesetzten. Deren Wandhöhen liegen zwischen 6,7 m und 7,0 m.

5.4 Wohneinheiten

Die Bestandsbebauung ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung könnte eine große Anzahl an neuen Wohnungen ergeben. Gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering sind hierfür entsprechend viele Stellplätze nachzuweisen. Diese Vielzahl an Garagen und Stellplätzen würde das charakteristische Ortsbild nachhaltig in eine unerwünschte Richtung verändern. Der zusätzliche Verkehr würde die teils engen Straßen erheblich be-, wenn nicht gar überlasten.

Eine derartige Umstrukturierung hätte zudem einen starken Bevölkerungszuwachs zur Folge. Bei einer ausschließlichen Umnutzung zu Wohnzwecken können zusätzliche Arbeitsplätze in Kaufering Dorf nicht angeboten werden und der dörfliche Charakter ginge verloren.

Bei der Erstellung des Rahmenplans wurde die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten daher kontrovers diskutiert. Um ein maßvolles Wachstum für Alt-Kaufering zu sichern und die bestehenden Straßen mit ihren geringen Querschnitten nicht zu überlasten, einigte man sich darauf, die Anzahl der Wohneinheiten festzusetzen.

Grundlage für die festgesetzte 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m² Baugrund-

stückfläche bilden zahlreiche Tabellen, welche die Bevölkerungsentwicklung für Alt-Kaufering in Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung in unterschiedlichen Szenarien abbilden. Um die Anzahl der Einwohner zu ermitteln, wurden die Belegungsdichten des Mikrozensus 2011 herangezogen. Es ist bekannt, dass sich hier deutliche Schwankungen ergeben können, da die tatsächliche Belegungsdichte einer Wohnung nicht sicher vorhergesagt werden kann.

Es stellte sich heraus, dass bei einem Maß der baulichen Nutzung, welches dem Bestand in etwa entspricht, bei Ausnutzung aller ausgemachten Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale mit einer Verdopplung der Bevölkerung gerechnet werden kann. Dies entspricht in etwa einer Wohneinheit pro 300 m² Baugrundstück.

Vor allem im Hinblick auf die daraus resultierende Verkehrsbelastung, war es ausdrücklicher Wunsch des Marktgemeinderates, den Bevölkerungszuwachs außer über das Maß der baulichen Nutzung auch über die Anzahl der Wohneinheiten zu steuern.

Bei 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m² Baugrundstückfläche stellt sich ein spürbarer Effekt auf die zu erwarteten Einwohnerzahlen und die damit verbundene Verkehrsbelastung ein. Die möglichen Wohnungsgrößen bei diesen Festsetzungen sind noch wirtschaftlich umsetzbar.

Bei der Festsetzung von 1 Wohneinheit pro 500 m² Baugrundstückfläche werden die durchschnittlichen Wohnungsflächen zu groß und der gewünschte Erhalt der bestehenden Gebäude bzw. die Umnutzung derselben wäre wirtschaftlich kaum realisierbar.

Um einen Anreiz für die Umnutzung bestehender Gebäude zu schaffen, wurde festgesetzt, dass bei Umbauten im Bestand eine Wohneinheit je angefangene 300 m² Baugrundstückfläche zulässig ist. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der Kubaturen und der typischen dörflichen städtebaulichen Struktur dienen und die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen verbessern.

Als Baugrundstück gilt lediglich derjenige Teil eines Buchgrundstücks welcher innerhalb des Geltungsbereichs liegt und welcher als Baufläche festgesetzt ist. Nicht als Baugrundstück/Baufläche zählen beispielsweise (private) Grünflächen.

Diese Festsetzungen gelten für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude mit mind. 2/3 Wohnnutzung. Für Gebäude mit 1/3 und weniger Wohnnutzung wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt, da auf der übrig bleibenden Fläche keine Fehlentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten zu erwarten sind.

Die max. möglichen Wohneinheiten sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzverordnung auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können.

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die vorhandene städtebauliche Struktur mit ihrer charakteristischen Bebauung erfordert besondere Festsetzungen.

Die ehemaligen Hofstellen östlich der Leitenbergstraße stehen alle mit ihren Hauptgebäuden giebelständig zur Straße. Die Fassaden sind sehr dicht an die Straße herangerückt und prägen den Straßenraum maßgeblich. Zudem wurden sehr viele Gebäude auf die Grenze oder zumindest nahe an die Grenze gebaut, wodurch die typischen Hofsituationen entstanden. Die aus Wohnhaus, Stall und Scheune beste-

henden Hauptgebäude sind dabei meist auf oder nahe der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der bestehenden bzw. ehemaligen Bebauung und geben zugleich Spielraum für eine weitere Entwicklung. Die Bauräume sind so angeordnet, dass die charakteristischen Hofsituationen gesichert werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird eine Struktur wie im Bestand mit vielen kleineren Nebengebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen ermöglicht. Ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind Garagen, Carports und offenen Stellplätze.

Die Baugrenzen, welche an die vom Geltungsbereich umschlossenen unbebauten Flächen angrenzen, halten mindestens 3 m Abstand zum Geltungsbereich. Eine Grenzbebauung wird hier nicht zugelassen, um zu vermeiden dass die Abstandsflächenproblematik auf eine möglicherweise spätere Bebauung der betreffenden Flächen verlagert wird.

Die Abstände zwischen den Bestandsgebäuden liegen im Schnitt bei etwa 9,5 m bis 10 m. Sie variieren jedoch zwischen 2,5 m und 21 m.

Unter Beachtung des geltenden Abstandsflächenrechts der Bayerischen Bauordnung wäre eine derartige Bebauung größtenteils nicht mehr möglich.

Der Bebauungsplan sieht daher vor, die Abstandsflächen über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksgrenzen und die Wandhöhen zu definieren. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zumeist auf die nördliche Grundstücksgrenze gelegt und auf der Westseite als Baulinien festgesetzt. Diese Festsetzung sichert einerseits die ortstypische räumliche Wirkung der Gebäude auf den Straßenraum auch bei Neubauten, andererseits dient sie der Abstandsflächenregelung. Die Bauräume sind so angeordnet, dass die charakteristischen Hofsituationen erhalten werden können und zumindest stellenweise eine gewisse Verbesserung der Belichtung und Belüftung erreicht wird. Dafür wird ggf. eine Reduzierung des bestehenden Baurechts in geringem Maße in Kauf genommen, weil gleichzeitig eine höhere Wohnqualität erreicht werden kann.

Östlich der Leitenbergstraße werden die bestehende Gebäudestellung und ihre prägende Wirkung auf den Straßenraum durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Lediglich im Bereich der Fl.-Nrn. 160, 167, und 176 darf bei Neubauten um bis zu 1 m von der Baulinie abgerückt werden. Diese Ausnahme wird zugelassen, weil die bestehenden Gebäude direkt auf der Grenze zur Straße stehen und ein Abrücken den Wünschen der Grundstückseigentümer etwas entgegenkommt, ohne das städtebauliche Ziel, den charakteristischen Straßenraum zu erhalten, aufzugeben.

Darüber hinaus werden an zwei weiteren Stellen im Bebauungsplan, an welchen ein Grenzanbau zwingend ist, Baulinien festgesetzt. Ohne Grenzanbau wären die betreffenden Grundstücke Fl.-Nrn. 191 und 208 bzw. 207 und 207/1 nicht wirtschaftlich bebaubar.

Die Festsetzung der Bauräume in Verbindung mit den Wandhöhen trägt auch den Anforderungen des Brandschutzes Rechnung. In den meisten Fällen kann der Mindestabstand von 5 m zwischen zwei Gebäuden eingehalten werden. Dennoch blei-

ben zwei Situationen, wo die Abstände zwischen den Gebäuden bei voller Ausnutzung der Baugrenzen geringer als 5 m sind und somit den Anforderungen des Brandschutzes nicht genügen. In diesem Fällen ist der Brandschutz über eine Brandwand oder ähnliches zu lösen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass die betreffenden Bauräume in ihrer Breite nicht voll ausgeschöpft werden und somit die für den Brandschutz erforderlichen Abstände eingehalten werden.

Da Abstandsflächen nicht auf Null gesetzt werden dürfen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche besagt, dass dort, wo Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen liegen, eine Grenzbebauung zulässig ist.

Grundsätzlich sind auch bei einer Grenzbebauung auf der Nordseite des Gebäudes Fenster zulässig. Die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich des Brandschutzes sind zu beachten.

Um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen, wird festgesetzt, dass zu Fenstern von zulässigerweise auf der Grundstücksgrenze errichteten Gebäuden mit Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden mindestens 3 m Abstand einzuhalten sind. Diese Festsetzung entspricht dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Sie greift jedoch nur, wenn bereits Gebäude mit Fenstern auf einer Grundstücksgrenze vorhanden sind. Wenn die Garagen oder das Nebengebäude bereits vorhanden sind, muss das an die Grenze geplante Gebäude darauf Rücksicht nehmen.

Ausnahmen

Dort wo die Baufenster mehr oder weniger deutlich vom Bestand abweichen, ist dies meist einer Verbesserung der Abstände zwischen den Gebäuden geschuldet. Bei einer künftigen Bebauung sollen eine bessere Belichtung und Belüftung erreicht sowie die Vorgaben zum Brandschutz eingehalten werden.

Auf Fl.-Nr. 180/181 wird die Baugrenze weiter nach Norden verschoben, um den Abstand zu dem bestehenden Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten auf Fl.-Nr. 182 zu verbessern und nach Norden ausreichend Platz vorhanden.

Die Baugrenzen auf Fl.-Nr. 187 sind so angeordnet, dass bei einer Neubebauung die Erschließung des hinteren Bauraums gewährleistet ist.

Die Baugrenzen auf Fl.-Nr. 189 und 191 und 208 sind so angeordnet, dass auch bei einem Abriss und Neubau die räumliche Anordnung der Gebäude gewahrt bleibt und gleichzeitig die Abstände zwischen den Gebäuden vergrößert werden, um der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Möglichkeiten nachzukommen.

Die Baugrenze auf Fl.-Nr. 201 wurde nach Norden verschoben, da sich derzeit durch die vorhandene Bebauung eine Engstelle an der Straße bildet. Diese Situation soll bei einem Abriss und Neubau entschärft werden.

Der Marktgemeinderat schließt Hausgruppen aus, da in Verbindung mit Reihenhäusern häufig sehr kleine realgeteilte Grundstücke entstehen, welche dann in aller Regel durch Zäune abgegrenzt werden, so dass die den dörflichen Charakter prägenden Höfe verloren gehen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Bei den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird unterschieden zwischen den Bereichen A (Leitenbergstraße) und B (Scheuringer Straße). Die Abgrenzung der Bereiche orientiert sich am Rahmenplan. Bei der Leitenbergstraße handelt es sich

um den am besten erhaltenen und den prägendsten Teil Alt Kauferings. Die Baustruktur und bauliche Gestalt in Alt Kaufering sind ein regionaltypisches Kulturgut und damit stark identitätsstiftend für die Bürger von Kaufering. Dies haben die umfangreichen Bestandsaufnahmen und Analysen ergeben, welche im Zuge des Rahmenplans durchgeführt wurden. Daher gelten für diesen Bereich strengere Festsetzungen bezüglich der baulichen Gestaltung. Für den Bereich B (Scheuringer Straße) werden weniger strenge Vorgaben gemacht, da laut Rahmenplan in diesem Bereich auch modernere Gestaltungselemente möglich sein sollen. Darüber hinaus werden Vorgaben zur baulichen Gestaltung getroffen, welche für den gesamten Geltungsbereich gelten.

Für den gesamten Geltungsbereich einheitlich geregelt sind:
Firstrichtungen, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster sowie Solar- und PV-Anlagen, die Außengestaltung von Gebäuden, Balkone, Duplexgaragen und Werbeanlagen.

Firstrichtungen werden festgesetzt, um die ortstypische Gebäudestellung auch bei Neubauten zu sichern. Im Bereich der Leitenbergstraße und in der südlichen Hälfte der Scheuringer Straße prägen giebelständig zur Straße ausgerichtete Gebäude das Ortsbild. Die charakteristischen Höfe entstehen durch mehr oder weniger rechtwinklig dazu angeordnete Nebengebäude. Die festgesetzten Firstrichtungen spiegeln diese Struktur wider.

Im Zuge der Bestandsaufnahme und –analyse für den Rahmenplan wurde in der Leitenbergstraße ein Bereich mit wenigen Dachaufbauten ausgemacht. Das Thema Dachaufbauten wurde im Marktgemeinderat ausführlich und kontrovers diskutiert. Letztendlich hat sich der Gemeinderat auf die nun im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungsformulierung geeinigt. Im Vergleich zur Ausgangssituation, welche in der Leitenbergstraße grundsätzlich keine Dachaufbauten erlaubt hätte, stellt diese ein großes Entgegenkommen gegenüber den Grundstückseigentümern dar. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, da ansonsten das Dach durch Gauben oder sonstige Dachaufbauten zu sehr aufgerissen werden würde. Das Errichten von Gauben oder sonstigen Dachaufbauten bei Dachneigungen unter 35° ist gestalterisch unbefriedigend und wirkt dem Ensemble-Eindruck der umgebenden gewachsenen Dachlandschaft entgegen. Konstruktive Zwänge bei Umbaumaßnahmen sind in der Festsetzung bereits berücksichtigt. Der Gemeinderat sieht kein Erfordernis für eine Aufweichung der Festsetzung, zumal ein Dachausbau bei den zulässigen Baukörpern in der Regel nicht zwingend ist, um die zulässigen Wohneinheiten unterzubringen.

Da der ruhigen Dachlandschaft des Bestands eine große Bedeutung beigemessen und diese als prägend für das charakteristische Ortsbild angesehen wird, werden Dacheinschnitte ausgeschlossen und detaillierte Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Solar- bzw. PV-Anlagen getroffen.

Alle Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Solar- bzw. PV-Anlagen dienen dazu, ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten, welches den großflächigen Dächern der ehemaligen Hofstellen und Scheunen möglichst nahe kommt.

Sofern bei Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden, diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind Ausnahmen vorgesehen, damit der Erhalt von Gebäuden nicht unnötig erschwert wird.

Die Vorgaben zur Außengestaltung der Gebäude lehnen sich an die regionaltypischen Bauformen an. Das typische Bauernhaus der Region hat einen verputzten Wohntrakt und einen ganz oder teilweise mit Holz verkleideten Wirtschaftsteil. Daher werden glatt verputzte Mauern sowie Holzverkleidungen für die Außengestaltung zugelassen. Das Farbspektrum für die Holzverkleidungen reicht von naturbelassen über Braun- bis Grautöne. Verputzte Mauern dürfen in hellen Farben gestrichen werden. So kann ein einheitliches Ortsbild in Anlehnung an den Bestand gesichert werden.

Die Beschränkung der Balkonbreite soll dazu dienen die rechteckigen Grundformen der Gebäude ablesbar zu machen.

Da Duplexgaragen dem dörflichen Ortsbild entgegenstehen können, sind diese nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht von Einzel- bzw. Doppelgaragen unterscheiden.

Die Vorgaben zu den Werbeanlagen sollen ebenfalls dazu beitragen das Ortsbild zu wahren.

Bei den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Zwerchgiebel/Wiederkehr und Wintergärten wird zwischen den Bereichen A und B unterschieden.

Entsprechend der vorhandenen Dachformen werden im Bereich der Leitenbergstraße sowohl für die Haupt- als auch für die Nebengebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° festgesetzt. Auch die festgesetzte Dachneigung orientiert sich am Bestand. Lediglich untergeordnete, erdgeschossige Bauteile sowie Garagen und Carports dürfen auch mit Pultdächern errichtet werden. Da Haupt- und Nebengebäude mit Ziegeln zu decken sind, werden Pultdächer mit einer Dachneigung von weniger als 12 ° nicht zugelassen, weil eine Ziegeleindeckung dann nicht mehr möglich ist. Das vorgegebene Farbspektrum entspricht den im Bestand vorherrschenden Farben.

Zwerchgiebel und Wiederkehren sind nicht zulässig, um auch weiterhin die typische, ruhige Dachlandschaft zu wahren. Darüber hinaus ist ein Dachausbau nicht zwingend notwendig, um die zulässigen Wohneinheiten unterzubringen und die Vorgaben zu Dachflächenfenstern und Solar- bzw. PV-Anlagen können ohne zusätzliche Dachaufbauten leichter umgesetzt werden.

Im Bereich der Scheuringer Straße fallen die Vorgaben zur baulichen Gestaltung etwas weniger streng aus, da hier bereits einige Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Wiederkehren sowie modernere Gestaltungselemente vorhanden sind.

Die festgesetzte Dachform Satteldach gilt nur für Hauptgebäude. Die Gebäude können mit flacher geneigten Dächern (25° bis 40°) versehen werden, um auch modernere Bauformen zu ermöglichen.

Untergeordnete, erdgeschossige Bauteile sowie Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch mit Pultdächern oder begrünten Flachdächern errichtet werden. Dies entspricht den Vorgaben des Rahmenplans, im Bereich Scheuringer Straße modernere Gestaltungselemente zuzulassen.

Für die Dacheindeckung gelten die gleichen Festsetzungen wie im Bereich Leitenbergstraße, jedoch beziehen sich die Vorgaben nur auf Hauptgebäude. Für untergeordnete erdgeschossige Bauteile sind Eindeckungen aus Blech oder Glas mög-

lich, bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist auch eine Eindeckung aus Blech zulässig.

Entsprechend dem Bestand sind Zwerchgiebel und Wiederkehren zulässig, aus gestalterischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 35° und nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge je Gebäudeseite. Bezüglich der Dachneigung, ab welcher Zwerchgiebel und Wiederkehre zulässig sind, wird der gleiche Wert gewählt, wie bei den Dachgauben.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen Leitenbergsraße, Brückenring und Scheuringer Straße erschlossen. Über diese Straßen besteht auch Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. In zwei Fällen werden Grundstücke in zweiter Reihe über öffentliche Stichwege erschlossen.

Um die Erschließung der Fl.-Nr. 208 zu sichern, werden Flächen für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht eingetragen.

Obwohl die schmalen Straßenquerschnitte als limitierender Faktor für die Bevölkerungsentwicklung erkannt wurden, ist ein Ausbau der Straßen in einigen Bereichen nicht möglich bzw. gewünscht. Die Nachverdichtung soll daher wie im Regionalplan gefordert an die realisierbaren Infrastruktureinrichtungen angepasst werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände könnten aufgrund der festgesetzten Wandhöhen/Firsthöhen unter Umständen erreicht werden. Die für den Brandschutz erforderlichen Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen.

5.7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da es sich um bereits bebautes Gebiet handelt, erfolgt der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) über die vorhandenen Leitungen. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus. Insbesondere die Auslastung des Kanals bewegt sich derzeit an der unteren Grenze.

5.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird größtenteils versickert. Wo die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen, soll das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin versickert werden. Scheidet eine Versickerung aus, wird das Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet.

Die privaten Grundstücke, wie auch die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind an das bestehende Trennsystem angebunden. Eine Änderung der Entwässerung ist nicht beabsichtigt.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt zu treffen sind und das Gebäude gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern und wasserdicht auszubilden ist. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden (z.B. Kellerausbau) oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird (z.B. Bauwasserhaltung), ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen ist gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss zu legen, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft. Deshalb ist die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten so auszubilden, dass bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

5.7.4 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Der Anschluss an die vorhandene leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist möglich.

5.7.5 *Abfallbeseitigung*

Die Abfallbeseitigung im Markt Kaufering erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech nach den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung.

5.8 **Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern den Erhalt des Gehölzbestandes im Bereich der Lechleite im Nordosten des Geltungsbereichs sowie den Anger mit seinem Gehölzbestand. Beides sind prägende Grünstrukturen im Kaufering Dorf und sind daher erhaltenswert.

Zusätzlich wird pro Baugrundstück mit einer Größe von mindestens 400 m² ein Baum mindestens II. Wuchsklasse gefordert, sofern nicht vorhandene Gehölze darauf angerechnet werden können. Diese Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Geltungsbereichs sicherstellen und gleichzeitig einen Anreiz dafür schaffen, bestehende Bäume zu erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung 8.5, welche die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen fordert.

Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall. Dies stellt ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicher und trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung.

Aus gestalterischen Gründen sind zur öffentlichen Straße hin lediglich Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m als Einfriedung zulässig. Diese Festsetzung ist ein wesentlicher Baustein zum Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes. Wie stark beispielsweise Drahtgitterzäune entlang der öffentlichen Straße das Ortsbild verändern kann in der Leonhardistraße nachvollzogen werden.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen auf mind. 10 cm festgesetzt.

Um den Oberflächenabfluss zu verlangsamen und um ihn zu reduzieren, wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wasserdurchlässig auszuführen sind. Ausnahmen können erteilt werden, wenn dies bei landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben für den Betriebsablauf erforderlich sein sollte.

Um zu gewährleisten, dass bei Geländemodellierungen das ursprüngliche Geländeprofil ablesbar bleibt und sich die Gebäude und Freianlagen möglichst harmonisch in das vorhandene Gelände einfügen, wird festgesetzt, dass von den Grundstücken weder Material abgefahren noch eingebracht werden darf. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis max. 0,60 m zulässig.

5.9 Eingriff, Ausgleich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Ziel des Bebauungsplans ist es, das vorhandene Baurecht festzuschreiben und das „Gummibandprinzip“ des § 34 BauGB auszuschalten, so dass es künftig nicht mehr möglich sein wird, das vorhandene Baurecht nach § 34 BauGB weiter auszuweiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entsteht daher keine Baurechtsmehrung, welche einen Ausgleich erfordern würde.

Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandenen Minimierungspotenziale:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf 60% bei Wohnnutzung und in Ausnahmefällen auf 80% bei land- und forstwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Grundstücken
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß
- Der vorhandene Anger mit seinem Baumbestand wird erhalten
- Die Gehölzbestand an der Lechleite wird erhalten
- Je Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen
- Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen
- Bodenfreiheit von Einfriedungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.10 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand jedoch keine Veränderungen. Gebäudeabriss, Um- und Neubauten sind auch im unbeplanten Innenbereich derzeit schon zulässig. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

Dennoch ist bei allen Baumaßnahmen insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. §44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen.

Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben, muss vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachtdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind.

Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden.

Die Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baumfällungen und Abriss- sowie Umbaumaßnahmen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen bzw. zumindest begonnen werden.

6. Verwirklichung der Planung

Da sich die Grundstücke alle in Privatbesitz befinden, ist davon auszugehen, dass eine Inanspruchnahme des Baurechts abhängig von den Interessen der Eigentümer sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch hinsichtlich der Zeitschiene sehr unterschiedlich ausfallen kann.

B UMWELTBERICHT

C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gemeinde

Kaufering, den

.....
Bärbel Wagener-Bühler, Erste Bürgermeisterin