



Markt Kaufering

Bebauungsplan "Jahnstraße Teil 1"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Teil C - Begründung

Kaufering, 10.07.2024

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil - Planzeichnung im M 1 : 1000,
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Textteil - Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Teil C - **Begründung**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Planungsumgriff liegt im Osten der Siedlung Kaufering, südlich der Jahnstraße und umfasst eine nördliche Teilfläche aus dem ehemaligen Sportplatz am Franz-Senn-Weg. Dieser Sportplatz ist Teil eines innerörtlichen Grünzuges, der sich am westlichen Rand einer Lechterrasse zwischen der Bebauung südlich der Hauswiesenstraße im Norden und der Bebauung nördlich der Bayernstraße im Süden erstreckt. Das Grundstück wird von der Marktgemeinde regelmäßig gemäht und ist zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen (Franz-Senn-Weg / Lechfeldstraße) und Osten (Ulrichstraße) jeweils durch einen dichten Gehölzsaum abgeschirmt. Nach Westen und zur Jahnstraße nach Norden ist der ehemalige Sportplatz außerdem durch Bäume gefasst.

Bei einer Ausdehnung von ca. 100 m in Ost-West und ca. 110 m in Nord-Süd-Richtung hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,17 ha.

Das Gelände ist innerhalb des Geltungsbereichs auf einer mittleren Höhe von ca. 581,70 m ü. NHN weitgehend eben. Es steigt westlich außerhalb des Geltungsbereichs um ca. 3 m und fällt nordöstlich an der Jahnstraße um ca. 2 m.



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)



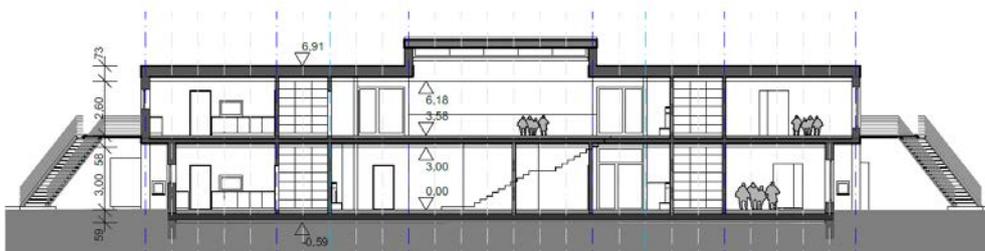
Blick nach Süden



Blick nach Nordwesten

1.2 Anlass der Aufstellung

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Kaufering steigt stetig. Die bestehenden Einrichtungen im Gemeindegebiet sind ausgelastet. Die Marktgemeinde möchte deshalb auf dem Grundstück an der Jahnstraße ein zweigeschossiges Kinderhaus für drei Kindergarten- und drei Krippengruppen neu errichten. Um auch einen künftig wachsenden Bedarf abdecken zu können, sieht das von der Gemeinde beauftragte Planungskonzept vor, das Grundstück so zu bemessen, dass neben dem zunächst errichteten Kinderhaus mittel- bis langfristig auch ein baugleicher "Zwilling" mit weiteren sechs Gruppen untergebracht werden kann. Die notwendigen Freiflächen und Stellplätze werden für diesen Endausbauzustand ausgelegt.



Entwurf BA1, Ansicht Süd / Schnitt Ost-West (© PMG Architekten, Schondorf; o.M.)



Entwurf BA1, Perspektive von Südwest (© PMG Architekten, Schondorf; o.M.)

1.3 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen, der Umgriff des Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche darzustellen.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP "Jahnstraße Teil 1", erforderliche Anpassung des FNP (o.M.)

1.4 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Norden über die Jahnstraße, die ca. 150 m westlich des Geltungsbereichs in die Lechfeldstraße/ Hessenstraße einmündet, über die jeweils in ca. 900 m Entfernung nach Süden und Norden die Augsburgur Straße (Kreisstraße LL 22) und damit das überörtliche Straßennetz zu erreichen ist.

1.5 Bodenverhältnisse, Grundwasser, Altlasten

Die Siedlung Kaufering liegt im Bereich der linksseitigen Lechterrassen. Es liegt Kiesboden vor, der eine normale Flachgründung ermöglicht. Der Grundwasserflurabstand beträgt i.d.R. mehr als zwei Meter.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete, daher besteht keine Hochwassergefahr.

In ca. 45 m südlicher Entfernung zum Geltungsbereich wird vermutet, dass dort eine Teerküche stand, die für das Kanalbauwerk des sog. IVG-Kanals betrieben worden ist. Der noch vorhandene in Betrieb befindliche Teil des IVG-Kanals, befindet sich östlich der Ulrichstraße in größerer Entfernung. Am vermuteten Standort der Teerküche befindet sich ein bepflanzter Wall zur Abgrenzung des ehemaligen Sportgeländes. Der Bereich des bewachsenen Erdwalles im Umfeld der vermuteten Teerküche wurde im Mai 2022 mit einem 1,60 m hohen Zaun eingezäunt, um den Zugang zu den verdächtigen Teilflächen aus dem Grundstück Fl.Nr. 1570 zu verhindern.



**Blick vom Südrand des Bebauungsplangebiets nach Südosten
Hochspannungsleitung, Einzäunung Altlastenverdachtsfläche**

1.6 Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Juli 2023 hat der Markt Kaufering im Zuge der Vorplanung die Wiesenfläche im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1570, Gem. Kaufering durch Ulrich Kohler, Arbeitsgemeinschaft Vegetation, Landsberg am Lech begehen und bewerten lassen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Fläche weder um einen gesetzlich geschützten Biotoptyp noch um einen Lebensraumtyp gem. FFH-Richtlinie handelt. Auch sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festzustellen.

Einer Verwirklichung von Vorhaben in dem Bereich stehen somit keine offensichtlichen natur- oder artenschutzrechtlichen Gründe entgegen.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation des Marktes Kaufering. Die Wasserversorgung im Planungsgebiet erfolgt über das gemeindliche Leitungsnetz.

Das Gebiet wird von der Lechwerke AG mit Strom versorgt.

Für das Planungsgebiet ist eine Versorgung mit Nahwärme vorgesehen.

Die Müllbeseitigung im Markt Kaufering erfolgt durch den Landkreis Landsberg/Lech.

1.8 Vorhandene Leitungen

Im westlichen Geltungsbereich verläuft eine Hauptwasserleitung der Kommunalwerke Kaufering. Im Osten überspannt eine 110 kV-Leitung der LEW Verteilnetz GmbH das Grundstück. Mit dem Betreiber konnte vereinbart werden, dass der auf demselben Grundstück südlich des Geltungsbereichs stehende Mast im Zuge der anstehenden Erneuerung soweit nach Südosten versetzt wird, dass für den Freibereich des künftigen Kinderhauses eine Verringerung der Sicherheitszone erreicht wird.

1.9 Denkmalpflege

Für den Geltungsbereich oder die nähere Umgebung sind weder Bau- noch Baudenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

2. Planungskonzept



Entwurf des Bebauungsplans "Jahnstraße Teil 1" (o.M.)

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nördliche Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 1570, Gem. Kaufering.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienend - Kindertagesstätte festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- eine Grundflächenzahl – GRZ von 0,28 (§ 19 BauNVO), orientiert am vorliegenden Entwurf für zwei Bauabschnitte. Diese GRZ darf durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu einem Wert von 0,5 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).
- die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe WH (§ 18 BauNVO / WH 8,50 m) sowie höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (zwei)

Durch die maßvolle bauliche Dichte und den weitgehenden Erhalt der prägenden Bäume und ost- und westseitigen Gehölzbestände soll der innerörtliche Grünzug auch nach dem Eingriff spürbar bleiben.

2.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Festsetzung des unteren Bezugspunkts für die Bemessung der Wandhöhe auf eine absolute Höhe von 582,00 m ü.NHN entsprechend ca. der Oberkante des geplanten Fertigfußbodens für das Erdgeschoss (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Diese Höhe liegt ca. 25 bis 30 cm über dem angrenzenden Bestandsgelände. Außerdem wird festgesetzt, dass an den Grenzen zu den angrenzenden Grundstücken jeweils an das hier vorhandene Geländeniveau ohne Versatz anzuschließen ist.

2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch Baugrenzen, die sich an dem zu erhaltenden Gehölzbestand sowie dem Schutzbereich der östlich verlaufenden Hochspannungsleitung orientieren. Überschreitungen der Baugrenzen werden zugelassen für untergeordnete Bauteile. (§ 23 BauNVO).

2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung, die gegenüber der gesetzlichen Regelung nach Art. 6 BayBO größere (am Stand vor der BayBO-Novelle von 2021 orientierte) Abstandsflächentiefen vorsieht.

2.7 Stellplätze und Nebenanlagen

Im Norden des Geltungsbereichs werden die für beide geplanten Bauabschnitte notwendigen Stellplätze in einer von der Jahnstraße anzufahrenden Stellplatzanlage festgesetzt, die nach dem vorliegenden Planungskonzept südlich der Bestandsbäume liegt, mit Hecken gegliedert und im Süden mit neuen Bäumen überstellt werden soll.

2.8 Gebäudegestaltung

Um die Baugestalt und Höhenentwicklung städtebaulich dauerhaft verträglich halten zu können, werden begrünte Flachdächer oder geneigte Dächer festgesetzt (Art. 81 BayBO). Vor dem Hintergrund eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan außerdem Regelungen über die Größe und Platzierung solartechnischer Anlagen.

2.9 Grünordnung

Der Großteil der im Westen und Norden vorhandenen Laubbäume wird als in ihrem Bestand zu erhalten festgesetzt. Für Neu- und Ersatzpflanzungen werden durch den Bebauungsplan Arten und Mindestpflanzgrößen geregelt.

2.10 Einfriedungen

Der Freibereich wird nach Süden und nach Osten eingefriedet werden. Die Lage des ostseitigen Zauns entspricht dem äußeren westlichen Leitungsseil der Hochspannungsleitung.

2.11 Denkmalpflege

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

2.12 Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung wurden durch hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering untersucht. Abgeleitet aus der schalltechnischen Untersuchung vom 19.06.2024 wurden verschiedene Auflagen zum Schallschutz in den Satzungstext nachrichtlich übernommen.

2.13 Arten- und Bodenschutz

In der Satzung sind artenschutzrechtliche Hinweise zum Vogelschutz, zu „insektenfreundlicher“ Beleuchtung und sockellosen Einfriedungen enthalten. Im Süden tangiert der Geltungsbereich eine bekannte Altlastenverdachtsfläche. Aus der Lage im Nahbereich zum ehemaligen sog. IVG-Kanal und zu einer

ehemaligen Teerküche leiten sich die folgende im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Forderungen im Hinblick auf den Bodenschutz ab:

- Aushubüberwachung
- Beweissicherungsuntersuchungen
- Abstimmung der Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde
- Oberbodennachweis bei Bereichen mit sensibler Flächennutzung (z.B. Spielgarten)

2.14 Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen und Hinweise zum Grundwasserschutz, zur Wasserver- sowie Abwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Umgang mit Starkregenereignissen.

2.15 Belange des Klimaschutzes

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgender architektonischer Hinweis des Bebauungsplans dient dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Empfehlungen zum nachhaltigen Bauen

Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Baumerhalt
- Baumneupflanzungen
- Dachbegrünung

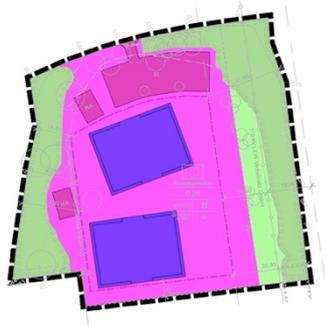
3. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

4. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	1,1680 ha	=	100,00 %
Nettobauland (Gemeinbedarfsfläche)	0,7760 ha	=	66,44 %
zu erhaltender Gehölzbestand + öff. Grün (außerhalb der Einzäunung)	0,3920 ha		33,56 %

5. Realisierung

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück ist im Besitz des Marktes Kaufering. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

5.2 Erschließungskosten

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Bei Um- oder Neubauten werden für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Kaufering, 10.07.2024

Germering, 10.07.2024

.....
Thomas Salzberger,
Erster Bürgermeister


.....
Till Fischer,
AKFU Architekten und Stadtplaner