

Markt	Kaufering Lkr. Landsberg a. Lech
Bauleitplan	14. Änderung des Flächennutzungsplans
Planung	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
Bearbeitung	Kneucker
Aktenzeichen	KAU 1-40
Plandatum	15.09.2021 Entwurf 01.07.2020 Vorentwurf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	2
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.3 Städtebauliche Rahmenpläne	3
	2.4 Bodenschutz	3
	2.5 Auslegungsfrist.....	3
3.	Plangebiet	3
	3.1 Lage.....	3
	3.2 Boden.....	4
	3.3 Denkmäler.....	4
4.	Planinhalte	4

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Kaufering stellt für den Bereich „Unterer Brückenring“ einen Bebauungsplan auf, welcher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Im Verfahren forderte ein Einwender auf seinem Grundstück ein zusätzliches Baufenster.

Bislang vertrat der Marktgemeinderat die Haltung, dass der betreffende Grundstücksteil als private Grünfläche ohne Baurecht nach § 34 BauGB zu sehen sei. Dabei stützte er sich auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan, welcher für den betreffenden Bereich, ebenso wie der Dorferneuerungsplan, eine Grünfläche darstellt. Ferner ist das Ziel Z 4.5 des Regionalplans zu berücksichtigen, welches besagt, dass für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen sind.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahme überprüfte der Marktgemeinderat seine Haltung. In Rücksprache mit dem Landratsamt und dem Rechtsberater der Gemeinde kam man zu dem Schluss, dass auch im südlichen Teil der Fl.-Nr. 88 Gemarkung Kaufering ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Da der Marktgemeinderat grundsätzlich nicht beabsichtigt, bestehendes Baurecht zu entziehen, soll auch im südlichen Teil der Fl.-Nr. 88 Gemarkung Kaufering ein Baurecht gewährt werden.

Vorab wurde geprüft, ob ein zusätzliches Baufenster in Einklang mit dem Ziel Z 4.5 des Regionalplans gebracht werden kann. Nachdem der Begründung des Regionalplans zu entnehmen ist, dass mit Z 4.5 weder in bestehendes Baurecht eingegriffen werden kann und soll, noch innerörtliche Freiflächen der kommunalen Planungshoheit entzogen werden sollen, wurde die Flächennutzungsplanänderung in Auftrag gegeben.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

(s. Umweltbericht)

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Bereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt.

2.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Für den historischen Dorfbereich wurde eine umfassende Analyse mittels Rahmenplan durchgeführt. Hieraus wurden für einzelne Gebiete fachliche Empfehlungen zu konkreten Planungszielen abgeleitet.

2.4 Bodenschutz

Der vorliegende Bauleitplan erfüllt die Kriterien des § 1a Abs. 2 BauGB an den Bodenschutz. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den südlichen Teil der Fl.-Nr. 88 Gemarkung Kaufering lediglich das bereits nach § 34 BauGB bestehende Baurecht dar.

2.5 Auslegungsfrist

Der Vorentwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer von 6 Wochen öffentlich ausgelegt, da der Auslegungszeitraum in die Ferien fällt.¹

3. Plangebiet

3.1 Lage

Der Änderungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 88 Gemarkung Kaufering. Das Grundstück weist eine dreieckige Form auf und wird im Osten und Süden vom Brückerring begrenzt, im Westen von der Landrat-Müller-Hahl-Straße. Zwischen Straßen und Privatgrundstück befinden sich im Süden und Westen öffentliche Grünflächen, welche ebenso wenig wie die Straße Bestandteil der Änderung sind.

Der nördliche Teil des ebenen Grundstücks ist bereits mit einer Halle bebaut. Es wird über die umgebenden Straßen von Norden erschlossen.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

3.2 Boden

3.2.1 Altlasten

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes befindet sich im südlichen Teil der Fl.-Nr. 88 Gemarkung Kaufering der nördliche Ausläufer einer Altlastenfläche. Die in Auftrag gegebenen Gutachten vom Ingenieurbüro Blasy und Mader vom 06.02.2020 und 15.10.2020 kommen jedoch zu dem Schluss, dass sich daraus keinerlei Nutzungseinschränkungen ableiten lassen.

3.3 Denkmäler

(s. Umweltbericht)

4. Planinhalte

Bislang stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den nördlichen Teil des Grundstücks ein Dorfgebiet und für den südlichen Teil eine Grünfläche dar. Im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird das gesamte Grundstück als Dorfgebiet dargestellt. So können die Widersprüche zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem nach § 34 BauGB vorhandenen Baurecht bzw. den Bauwünschen des Eigentümers ausgeräumt werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Die Vorgaben des speziellen Artenschutzes werden auf die verbindliche Bauleitplanung abgeschichtet.

Gemeinde Kaufering, den

.....
Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister