

Markt

Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Einfacher Bebauungsplan

Unterdorf West

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

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

KAU 2-77

Plandatum

15.10.2025 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	5
2.5	Flora/ Fauna	5
2.6	Boden	7
2.7	Denkmäler	8
2.8	Wasser	9
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.06.2023	10
3.2	Regionalplan Region München 01.04.2019	11
3.3	Flächennutzungsplan	12
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	13
3.5	Städtebauliche Rahmenpläne	13
3.6	Bodenschutz	14
3.7	Auslegungsfrist	15
4.	Bestandsanalyse	15
4.1	Nutzungen	15
4.2	Städtebauliche Struktur/Bauweise	15
4.3	Dichte	16
4.4	Geschossigkeit /Gebäudehöhen	17
4.5	Wohneinheiten	18
4.6	Dachform	19
4.7	Grünstruktur	20
4.8	Fazit	21
5.	Planinhalte	21
5.1	Art der baulichen Nutzung	21
5.2	Maß der baulichen Nutzung	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	24
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	26
5.5	Bauliche Gestaltung	26
5.6	Einfriedungen	28
5.7	Verkehr und Erschließung	28
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	29
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	31
5.10	Flächenbilanz	32
6.	Alternativen	32
7.	Verwirklichung der Planung	33
7.1	Hinweise zur Umsetzung	33

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Kaufering ist, wie viele andere Gemeinden im Großraum München und darüber hinaus, weiterhin von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum geprägt. Insbesondere im Ortskern von Kaufering Dorf mit seiner gut erhaltenen Siedlungsstruktur entsteht dadurch Regelungsbedarf. Zwischen dem Wunsch der Bauherren, Wohnraum zu schaffen und das vorhandene Baurecht gem. § 34 BauGB auszunutzen auf der einen Seite und den gemeindlichen Zielen, den gewachsenen Charakter des Dorfes mit seiner prägenden Bau- und Grünstruktur zu erhalten sowie die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen und Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu wahren auf der anderen Seite, bedarf es einer genauen Abwägung, zumal der Strukturwandel in der Landwirtschaft weiter voranschreitet.

Der Markt Kaufering hat bereits 2013/2014 Aufstellungsbeschlüsse für 8 Bebauungspläne gefasst, die den gesamten bislang unbeplanten Ortskern von Kaufering Dorf überziehen. Die Splittung der Umgriffe liegt in der Topografie, den Straßenzügen und 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.

Nach der Aufstellung des ersten Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass es für die nächsten Bebauungspläne einer tiefergehenden Analyse des Bestands bedarf. Daraufhin hat der Markt Kaufering einen Rahmenplan für Kaufering Dorf erarbeitet. Im Anschluss daran wurden die nächsten beiden Bebauungspläne aufgestellt. Mittlerweile wurden 4 Bebauungspläne bekannt gemacht.

Da sich die vorangegangenen Bebauungspläne in der Praxis bewährt haben und die Akzeptanz in der Bevölkerung für dieses Planungsinstrument gestiegen ist, sollen nun zwei weitere Bebauungspläne aufgestellt werden. Einer davon ist der vorliegende Bebauungsplan „Unterdorf West“.

Für eine Regelung der Art der baulichen Nutzung sieht der Marktgemeinderat weiterhin kein Planungserfordernis. Daher wird der Bebauungsplan „Unterdorf West“ ebenfalls als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Der einfache 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.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterdorf West“ erstreckt sich auf den nordwestlichen Teil des Ortskerns. Er wird im Westen vom Lech, im Osten von der Leitenbergstraße und dem Brückenring begrenzt. Der Pferdehof Kaufering liegt nicht mehr innerhalb des Plangebietes.

Die überwiegenden Teile des Plangebiets liegen auf der Niederterrasse des Lechs. Lediglich die Gebäude Mühlgasse 12 und 14 liegen unmittelbar auf Höhe des Lechs. Markant sind die Geländesprünge der Lechterrassen innerhalb des Plangebietes, wie beispielsweise zwischen Leitenbergstraße und Auweg.

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßen: Auenweg, Mühlgasse, Brückenring.

Der Brückenring bzw. die Landrat-Müller-Hahl-Straße mündet im Süden in die in Ost-West-Richtung verlaufende Kreisstraße LL 22 und bildet den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Luftbild links, Schummerungskarte rechts, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.01.2024

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bereits parzelliert und bebaut. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum unterschiedlicher Privatbesitzer.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung ist vorhanden. Sie erfolgt über die bestehenden Straßen.

Die folgende Abbildung zeigt das Liniennetz des Ortsbus Kaufering im Bereich Kaufering Dorf, welcher von der LVG bedient wird.

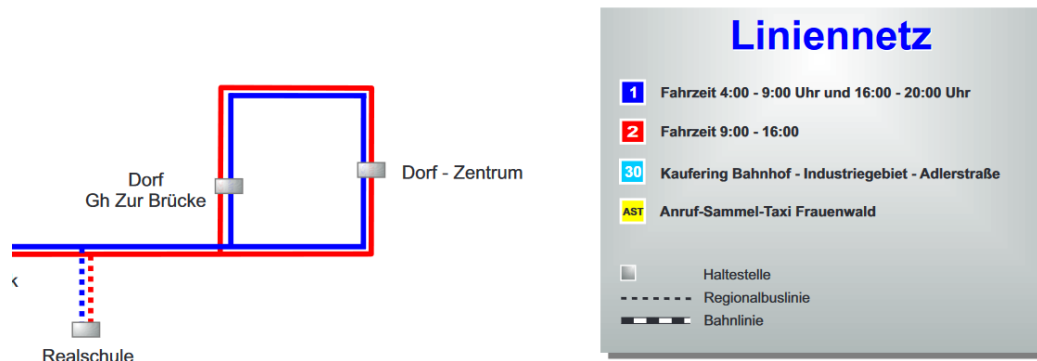


Abb. 2 Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, Quelle: <https://www.lvg-bus.de/liniennetz/liniennetz-ortsbus-kauferring>, Stand 25.01.2024

2.4 Emissionen

Innergebietliche Emittenten sind nicht vorhanden. Darüber hinaus sind zudem keine Anhaltspunkte für Immissionsschutzkonflikte ausgehend von angrenzenden Nutzungen erkennbar. Von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehende Emissionen sind insbesondere im Norden des Plangebiets, wo der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, hinzunehmen.

2.5 Flora/ Fauna

Das Plangebiet durchzieht eine grüne „Ader“, welche im Westen entlang des Lechufers verläuft und sich dann entlang des Mühlbachs und der Hangkante nach Norden hin fortsetzt.

Innerhalb des Plangebiets und seiner näheren Umgebung befinden sich keine:

- Naturschutzgebiete
- Natura2000-Gebiete
- Naturdenkmäler
- Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Nord“, LSG-00419.01, unmittelbar an den Geltungsbereich.

Die oben erwähnten Gehölzstrukturen entlang des Lechufers sind als Biotop kartiert. Es handelt sich um das Biotop Nummer 7931-0005, Lechwald und lineare Gehölze am Lech zwischen Bahnlinie und dem nördlichen Kartenblattrand bei Kaufering. Die Teilflächen 6 bis 9 liegen im Geltungsbereich bzw. grenzen unmittelbar daran an.

Das Biotop besteht aus überwiegend gut gestuftem Grauerlenauwald, Gewässerbegleitgehölzen und kleinflächigen Altgrasbeständen mit Gehölzsukzession im Auenbereich.

Vorherrschender Vegetationstyp ist ein Grauerlenauwald mit hohem Eschenanteil. Lokal tritt in der Baumschicht auch die Silberweide stärker hervor. Das Gehölz ist meist gut gestuft (kleinflächig jedoch auch gleichförmig) und lokal mit Fichten durchsetzt. In der dichten bis sehr dichten Strauchschicht treten Arten wie Traubenkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Weißdorn etc. auf. Die ebenfalls überwiegend dichte Krautschicht besteht meist aus Arten wie Waldzwenke, Waldengewurz, Haselwurz u. a. Lokal herrscht die Weißsegge vor. Vereinzelt tritt der Rippensame auf. Der Totholzanteil ist hoch, es fehlen jedoch große Stämme.

Die linearen Gehölze weisen z. T. noch Auwaldcharakter auf. Kleinere, schmale Abschnitte (TF 04-10) sind jedoch z. T. verarmt und wurden als Gewässerbegleitgehölze kartiert. Ihre Breite variiert zwischen 5 und 7m.

Südlich der Lechbrücke befinden sich beidseits des Lechs schmale Ökoflächen an seinem Ufer. Eine weitere, größere Ökofläche befindet sich nördlich des Plangebiets am gegenüberliegenden Lechufer.

Innerhalb des Plangebietes selbst befinden sich keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung. Im Umfeld sind jedoch einige Fundpunkte vorhanden. Im Siedlungsgebiet handelt es sich um Nachweise unterschiedlicher Fledermäuse. Sie stammen aus den Jahren 1989 bis 2022.

Am rechten Lechufer, nördlich des Plangebietes wurden zwischen 1984 und 1997 verschiedene Wanzenarten nachgewiesen.

Auf der gegenüberliegenden Fluss-Seite wurden in den Jahren 1995 und 1996 Schnecken kartiert; 2021 wurde hier zudem die Königslibelle nachgewiesen.

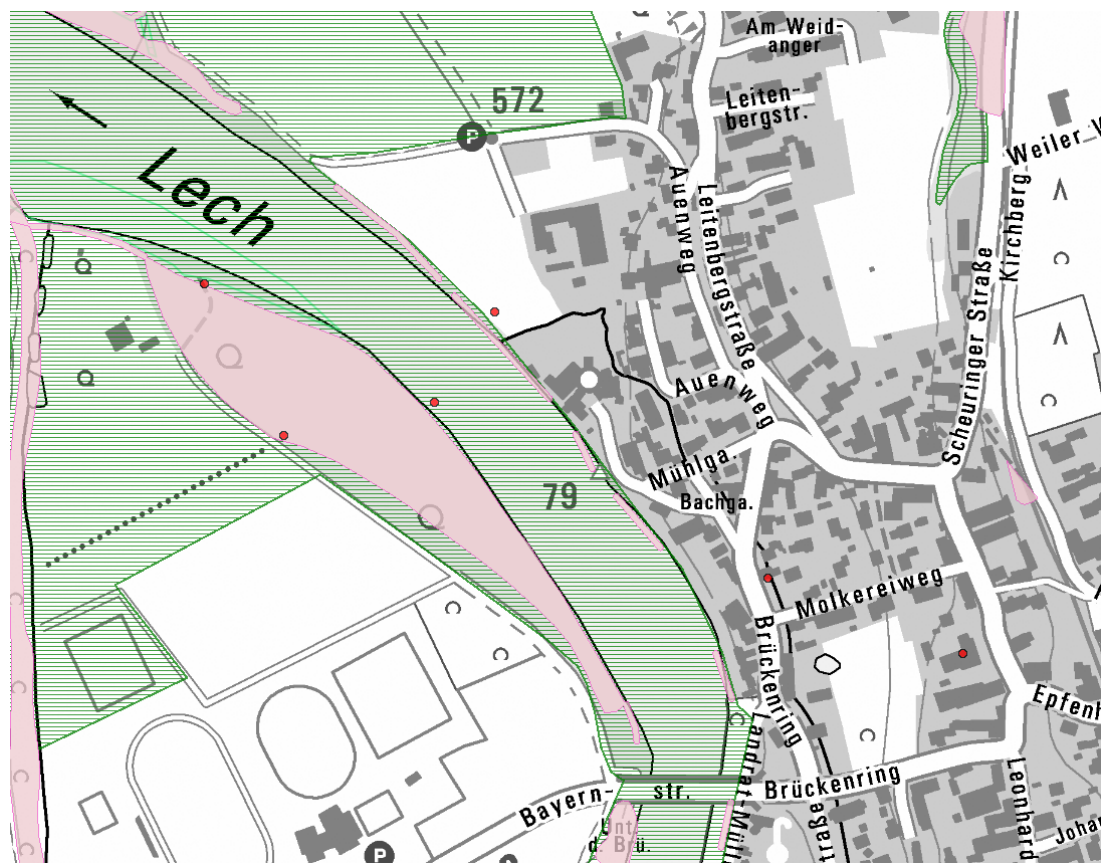


Abb. 3 LSG (grün schraffiert), Biotope (rosa), ASK-Punkte (rot), Ökoflächen, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 25.01.2024

2.6 Boden



Abb. 4 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 25.01.2024

2.6.1 Bodenaufbau

Bei den Böden im Geltungsbereich handelt es sich in den tieferen Lagen des Plangebiets um braungraue bis graubraune Auenrendzina, Kalkpaternia (Bodenart 84a) und bei den Böden der 4 m höher gelegenen Terrasse um braune Auenrendzina, Kalkpaternia (Bodenart 85).

Bodenart 84a, braungraue bis graubraune Auenrendzina, Kalkpaternia:

Diese Böden befinden sich in mehr oder weniger ebenen Auenbereichen der Alpenvorlandflüsse. Sie bestehen aus äußerst carbonatreichen, feinsandigen, schluffigen Flußsedimenten über carbonatreichem Schotter und werden lediglich bei sehr großen Hochwässern überflutet. Es handelt sich um sehr frische bis frische Böden mit einer hohen Durchlässigkeit, die jedoch durch den hohen Grundwasserstand begrenzt wird. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 15 dm unter der Geländeoberfläche. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen auf.

Bodenart 85, braune Auenrendzina, Kalkpaternia:

Diese mittel- bis tiefgründige Auenböden befinden sich auf mehr oder weniger ebenen Bereichen im Lechtal. Sie bestehen aus äußerst carbonatreichen, sandig-schluffigen und/über Flußsedimenten und werden nicht mehr überflutet. Es handelt sich um frische bis sehr frische Böden mit einer hohen bis äußerst hohen Durchlässigkeit. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 15 dm unter der Geländeoberfläche. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen auf.

Reliefbedingt sind beide Bodenarten nicht erosionsgefährdet.

2.6.2 Versickerungsfähigkeit

Entsprechend der anstehenden Böden ist eine Versickerungsfähigkeit in Abhängigkeit vom Grundwasserstand grundsätzlich gegeben. Zudem liegt dem WWA das Borprofil eines Förderbrunnens für die thermische Grundwassernutzung östlich der Leitenbergstraße vor, das die Interpretation der Bodenkarte bestätigt: Am 09.12.2010 wurde ein Grundwasserflurabstand von 2,3 m (entspricht ca. 579 müNN) dokumentiert. Weiter wurde ab einem 1 m mächtigen Auffüllungshorizont schwach schluffiger, sandiger Kies angesprochen. Die damit ableitbare Durchlässigkeit erscheint damit grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.

2.6.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. **Sollten bei der Unteren Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde gegenteilige Informationen vorliegen, bittet die Gemeinde um Mitteilung im Verfahren.**

2.7 Denkmäler

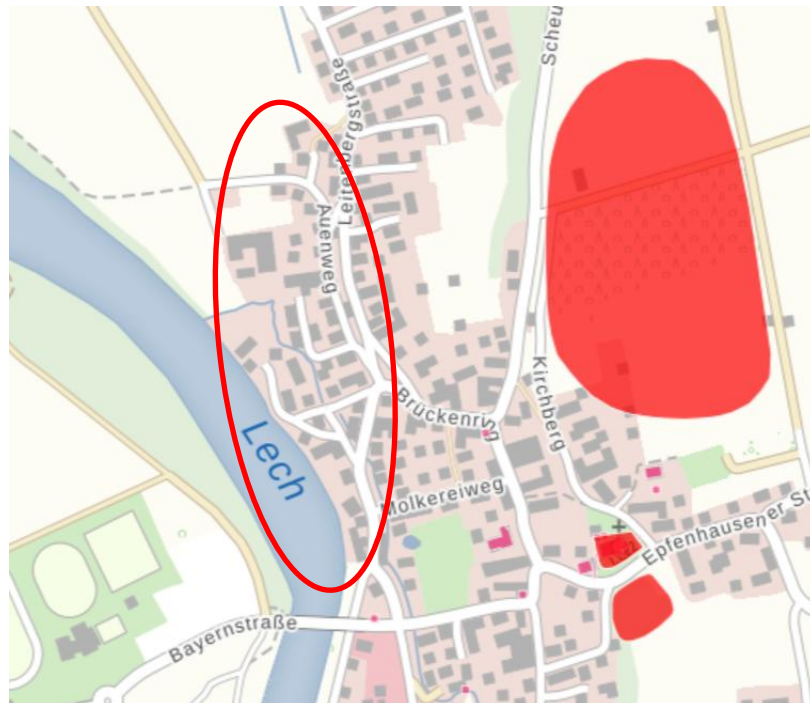


Abb. 5 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 25.01.2024

2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.)

Östlich des Plangebiets, auf der Hochterrasse des Lechs befindet sich ein großes

Bodendenkmal (D-1-7931-0069). Es handelt sich um Siedlungen des Alt-, Mittel- und Jungneolithikums (Linearbandkeramik, Stichbandkeramik, Münchshöfener Kultur), der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der mittleren und späten römischen Kaiserzeit sowie Siedlungen mit Hofgrablegen der Merowingerzeit und karolingisch-ottonischer Zeitstellung.

2.7.2 *Baudenkmäler*

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Baudenkmäler. Auch im übrigen Ortskern stehen nur wenige Gebäude unter Denkmalschutz, obwohl Kaufering Dorf insgesamt einen gut erhaltenen Ortskern aufweist.

Ein wichtiges Baudenkmal ist die katholische Pfarrkirche, Johannes d. Täufer (D-1-81-128-1). Auf Grund ihre Lage oberhalb der Lechterrasse prägt sie das Orts- und Landschaftsbild durch weitreichende Sichtbeziehungen.

2.8 **Wasser**

2.8.1 *Grundwasser*

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) Weilheim zum Bebauungsplan „Unterer Brückenring“ vom 12.11.2019 sind im Umgriff des Bebauungsplanes keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Jedoch liegt dem WWA das Borprofil eines Förderbrunnens für die thermische Grundwassernutzung östlich der Leitenbergstraße vor. Demnach wurde am 09.12.2010 ein Grundwasserflurabstand von 2,3 m (entspricht ca. 579 m ü NN) dokumentiert. Weiter wurde ab einem 1 m mächtigen Auffüllungshorizont schwach schluffiger, sandiger Kies angesprochen. Die damit ableitbare Durchlässigkeit erscheint damit grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Die Grundwasserschutzfunktion erscheint dementsprechend gering.

2.8.2 *Hochwasserschutz*

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten unmittelbar an den Lech (Gewässer I. Ordnung) an. Zudem fließt der Mühlbach (Gewässer II. Ordnung) von Süden nach Norden durch Teile des Plangebiets und mündet nördlich davon in den Lech.

Der Lech bleibt selbst bei extremem Hochwasser im Gewässerbett. Für den Mühlbach ist kein Überschwemmungsgebiet bekannt. Das Plangebiet befindet sich somit außerhalb eines ermittelten Überschwemmungsgebietes.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Landsberg einzureichen.

Wassersensible Bereiche oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Abb. 6 Hochwassergefahren, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.01.2024

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.06.2023

Der Markt Kaufering liegt gemäß Anhang 2 des LEP, Strukturkarte innerhalb eines ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen.

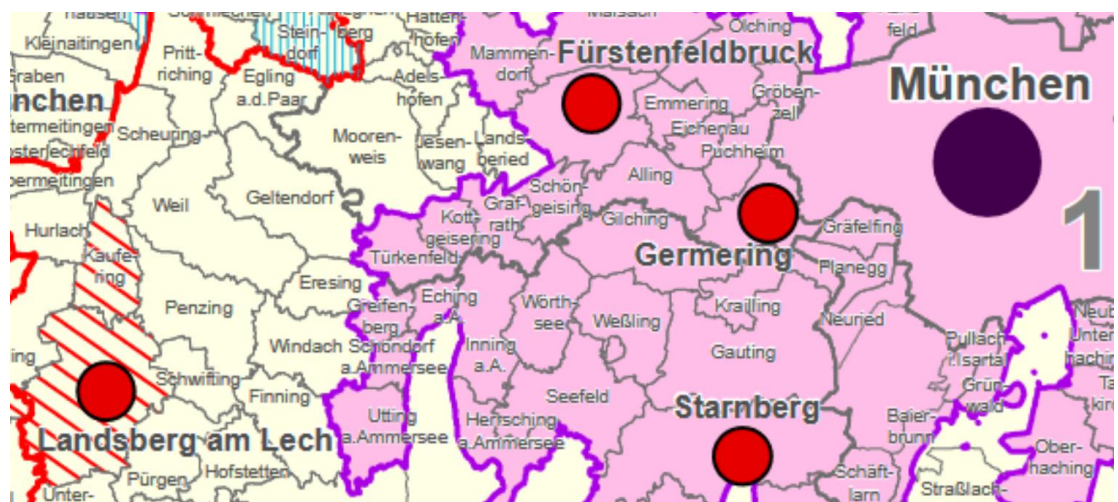


Abb. 7 Ausschnitt aus der Strukturkarte, ohne Maßstab, Quelle: LEP Bayern, Stand 01.06.2023

3 Siedlungsstruktur

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

7 Freiraumstruktur

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten

3.2 Regionalplan Region München 01.04.2019

Natürliche Lebensgrundlagen

Z 1.3.2 Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern.

Z 1.3.3 Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen (...)

Siedlung und Freiraum

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst mit ÖPNV, zu beachten.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotenziale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs, bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.2 Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Z 4.3 Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

Z 4.4 Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleitbahnen bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Berücksichtigung in der Planung:

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Somit sind die Ziele 3.2 des LEP und 4.1 des RP beachtet.

Der Markt Kaufering hat eine hervorragende Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr. Vom Plangebiet aus ist der Bahnhof mit dem Rad erreichbar. Somit sind die Ziele 1.7, 2.3 und 2 des RP berücksichtigt.

Der Lech sowie seine Uferbereiche als Biotopverbundachse und Frischluftschneise bleiben unangetastet. Dies berücksichtigt die Ziele 7.1.6 des LEP sowie 1.3.2, 1.3.3, 4.2, 4.4 und 4.5 des RP.

Die vorhandenen Grünstrukturen, Hangkanten und Biotope sollen erhalten werden (s. Ziel 4.3 des RP).

3.3 Flächennutzungsplan

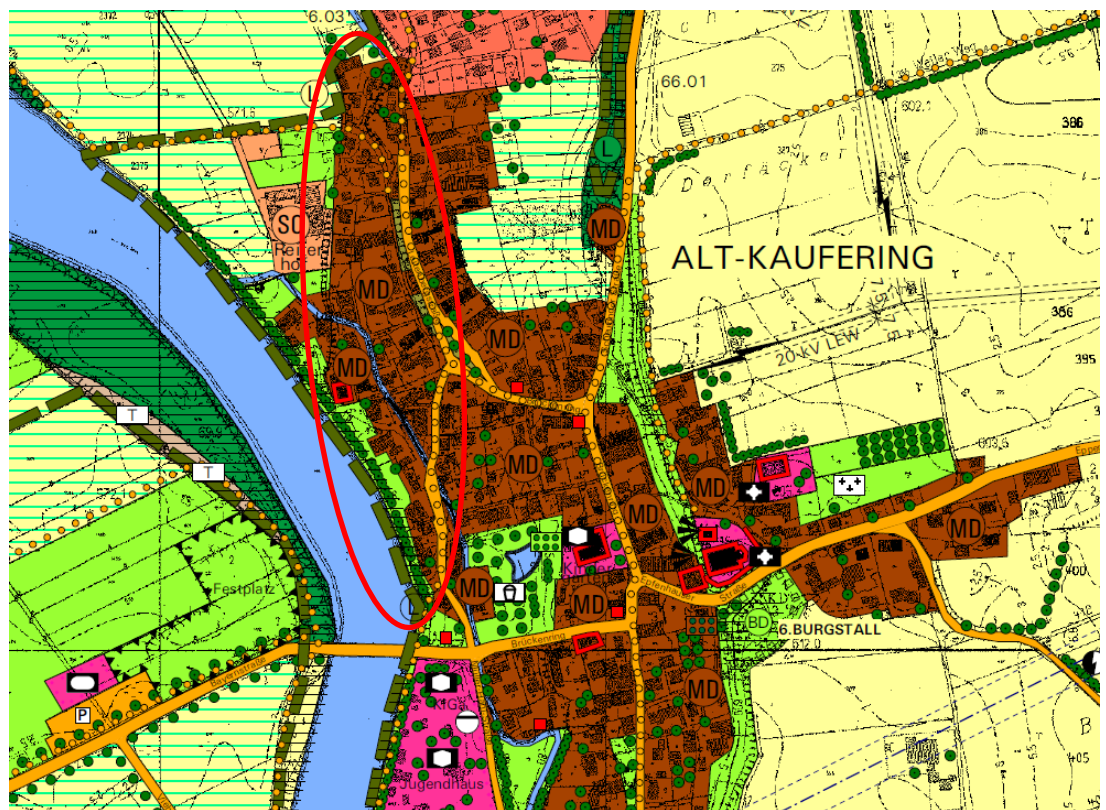


Abb. 8 Ausschnitt aus den rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab, Stand 16.05.2006

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine aktiven Hofstellen mehr. Im Übergangsbereich zum Lech befinden sich Grünflächen und Gehölzstrukturen.

Das im FNP nachrichtlich übernommene Denkmal innerhalb des Plangebiets ist im aktuellen Denkmalatlas nicht mehr enthalten.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Somit ist das Entwicklungsgebot erfüllt.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Bisher bestehen keine Bebauungspläne im Plangebiet. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Der Markt Kaufering verfügt über eine Stellplatzsatzung vom 27.08.2025, welche grundsätzlich auch innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gilt. Da seitens der Verwaltung auf Grund der Gesetzesänderungen derzeit Unsicherheit besteht, inwieweit Stellplatzsatzungen langfristig Bestand haben werden, wurden wichtige Bestandteile der Stellplatzsatzung in den Bebauungsplan übernommen.

Zudem verfügt der Markt Kaufering über eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 20.01.2021, welche sich innerhalb der anderen Bebauungspläne von Kaufering Dorf bewährt hat. Sie kommt daher auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zur Anwendung.

3.5 Städtebauliche Rahmenpläne

Bereits 2013 hat der Marktgemeinderat in Alt-Kaufering acht Bereiche für die Aufstellung von Bebauungsplänen abgegrenzt. Im Aufstellungsbeschluss wurden als allgemeine Planungsziele formuliert:

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

Beim ersten 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 West“ beinhaltet einen kleinen Teilbereich des Bereichs 1 (Leitenbergstraße), Teile des Bereichs 7 (Molkereiweg) und einen Großteil des Bereichs 8 (Auenweg) des Rahmenplans.

Die Anwesen Auenweg 9b, 11, 11a, 13 und 15 wurden im Rahmenplan dem Bereich 1 zugeordnet, da es sich wie bei den meisten Anwesen in der Leitenbergstraße um ehemalige Hofstellen handelt. Eine charakteristische Baustruktur wie die Grenzbebauung in der Leitenbergstraße lässt sich hier jedoch nicht so eindeutig ablesen. Die Leit-GRZ für diesen Bereich gibt der Rahmenplan mit 0,4 an.

Die Anwesen Brückenring 28 und 30 sowie Mühlgasse 2 und 3 wurden auf Grund ihrer höheren Dichte dem Bereich 7, Molkereiweg zugeordnet. Hier bestehen die gleichen Konflikte und Probleme wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die

Leit-GRZ für diesen Bereich gibt der Rahmenplan mit 0,4 an.

Der überwiegende Teil des vorliegenden Bebauungsplans wird im Rahmenplan dem Bereich 8 (Auenweg) zugeordnet. Die Leit-GRZ für diesen Bereich gibt der Rahmenplan mit 0,3 an.

Darüber hinaus unterscheiden sich die Bereiche Auenweg und Molkereiweg nicht. In beiden Bereichen soll die Umnutzung und die Nachverdichtung ermöglicht werden. Im Gegensatz zum Bereich 1 soll die bauliche Gestaltung zwar geregelt werden, jedoch sollen modernere Gestaltungselemente zugelassen werden. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sollen möglich sein.

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

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

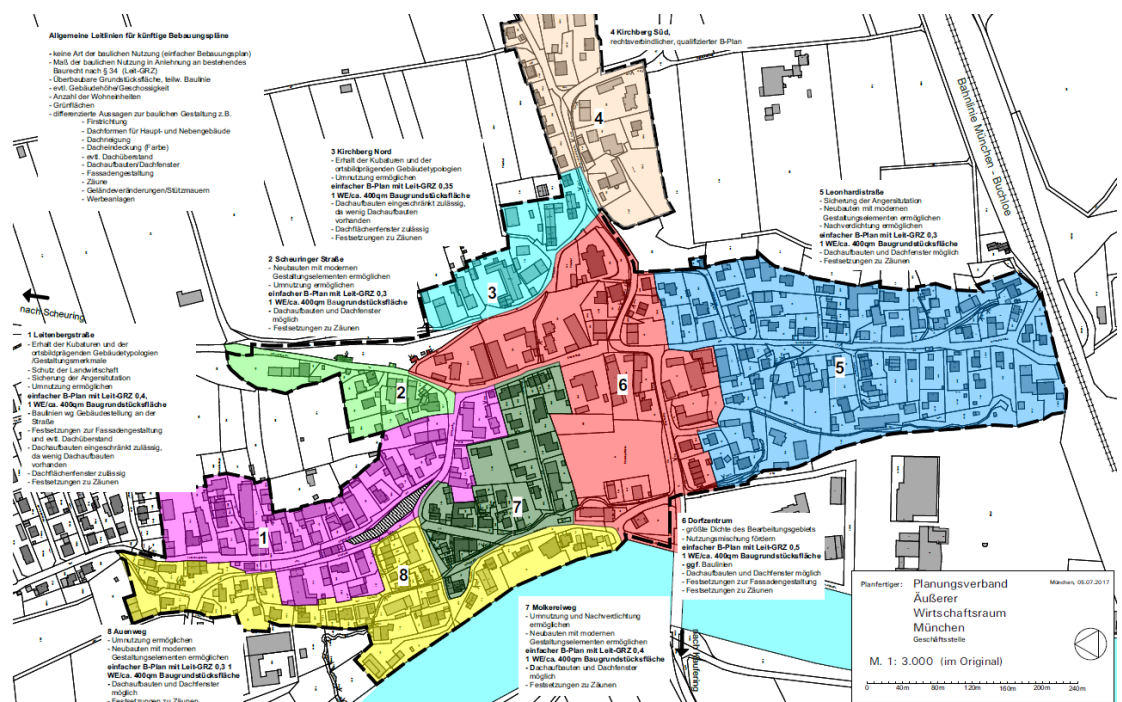


Abb. 9 Rahmenplan mit Abgrenzung der Bereiche vom 06.07.2017

3.6 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 es unter Umständen sogar möglich den bestehenden Versiegelungsgrad zu reduzieren.

3.7 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. 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 umfänglichen 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.

4. Bestandsanalyse

4.1 Nutzungen

Die Nutzung im Plangebiet beschränkt sich derzeit auf Wohnnutzung. Im näheren Umfeld überwiegt ebenfalls Wohnnutzung, wobei auch einzelne Gewerbebetriebe vorhanden sind. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung nicht anzutreffen. Westlich des Geltungsbereichs liegt der Pferdehof Kaufering.

4.2 Städtebauliche Struktur/Bauweise

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist sehr heterogen und gekennzeichnet vom Wechsel zwischen kleineren und größeren Kubaturen. Die überwiegende Anzahl der Grundstücke ist mit größeren und kleineren Einzelhäusern bebaut. Es überwiegen Einfamilienhäuser. Daneben befinden sich 9 ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, 6 kleinere Mehrfamilienhäuser sowie 1 Reihenhauser im Geltungsbereich. Einige Einzelhäuser sind vertikal in Wohneinheiten aufgeteilt und werden wie ein Reihen- oder Doppelhaus genutzt.

Zudem ist eine klare städtebauliche Struktur, wie beispielsweise auf der Ostseite der Leitenbergstraße mit ihren an der Nordseite der Grundstücke situierten Gebäude, im Plangebiet nicht erkennbar. Es überwiegt die offene Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m kommen im Plangebiet nicht vor. Jedoch werden die gesetzlichen Grenzabstände, auch bei Bauvorhaben neueren Datums, in vielen Fällen unterschritten. Bei einigen Anwesen besteht auch eine Grenzbebauung.

Die meisten ehemaligen Hofstellen wurden bereits zu Wohnzwecken umgenutzt und vorbildlich hergerichtet. Denkmalgeschützte Gebäude sind nicht vorhanden.

4.3 Dichte

Die Dichte im Plangebiet hat eine große Bandbreite. An den Randbereichen ist die Bebauung tendenziell etwas weniger dicht als in der Mitte des Geltungsbereichs. Hier liegen diejenigen Bereiche, welche im Rahmenplan dem Bereich Molkereiweg und Leitenbergstraße zugeordnet wurden. Sie weisen zusammen mit weiteren ehemaligen Hofstellen die größten Dichten auf. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier über 0,25, teilweise auch über 0,30.

Analysiert wurde lediglich die GRZ 1 anhand der Größen der Hauptgebäude und prägenden Nebengebäude aus der digitalen Flurkarte. Eine Analyse der versiegelten Fläche insgesamt wurde nicht durchgeführt.

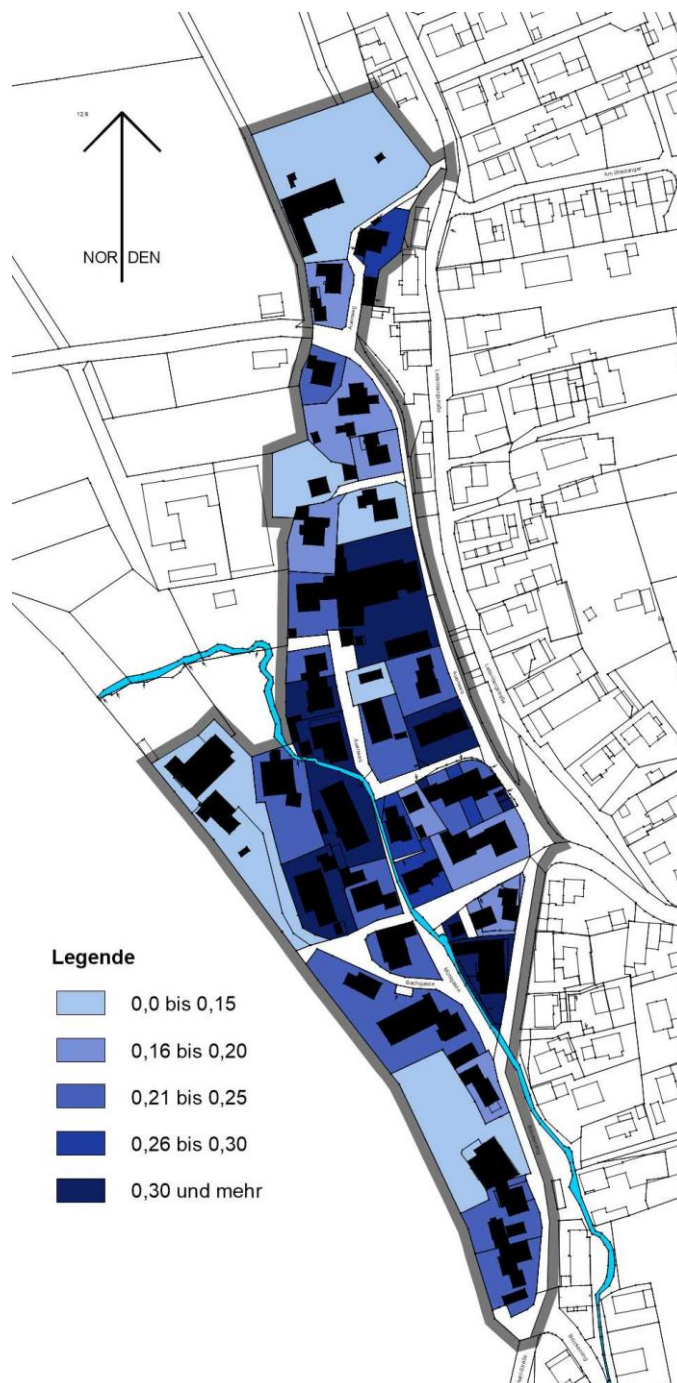
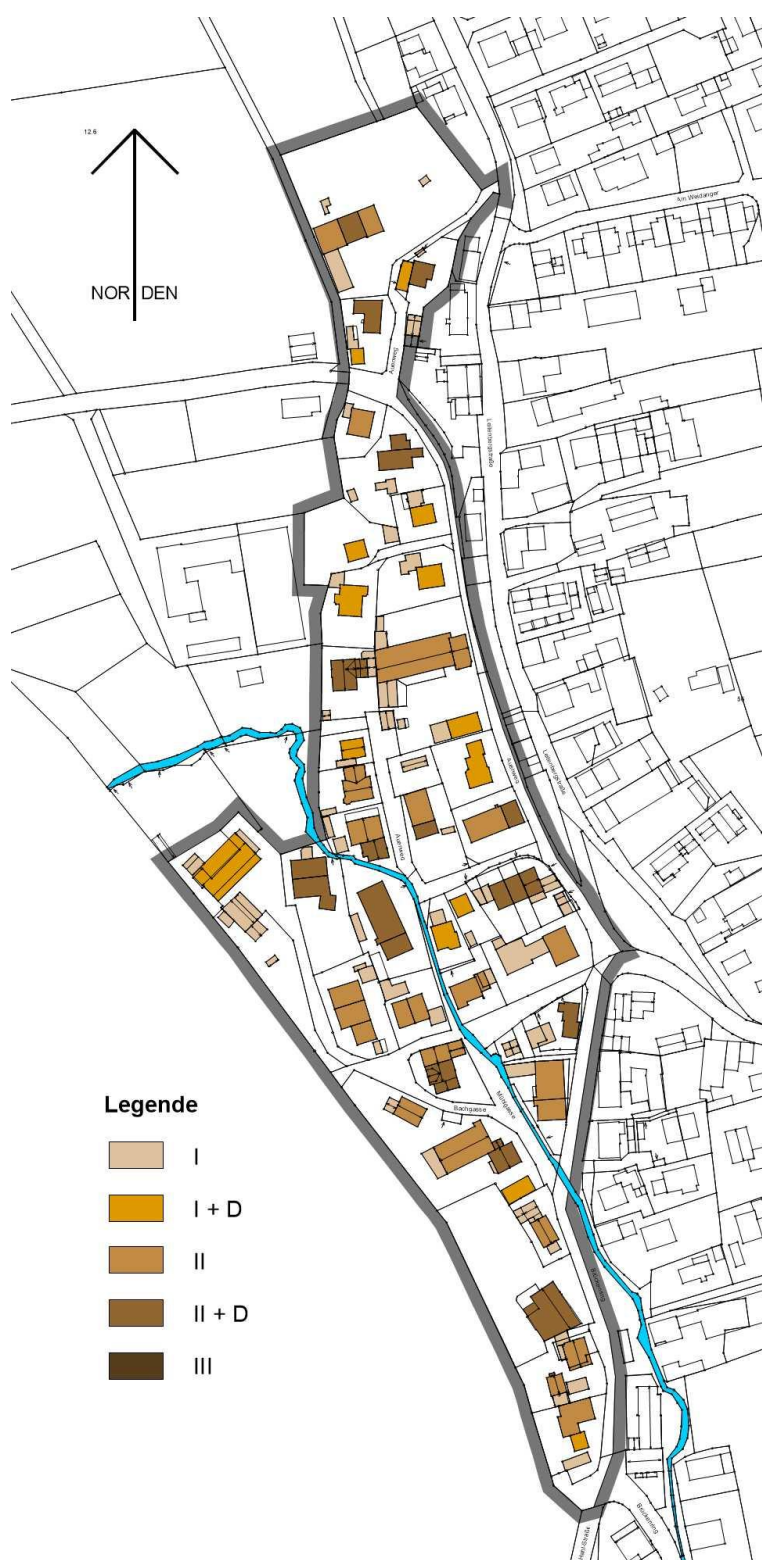


Abb. 10 Bestandsanalyse – Dichte

4.4 Geschossigkeit /Gebäudehöhen



Fl.-Nr.	FH in NHN	WH in NHN
153	582,6	577,8
153	582,4	577,8
151	580,4	577,4
154	580,4	576,5
145/3	580,9	577,4
145	582,4	579,8
145/2	583,1	579,1
140	583,2	579,4
140/1	583,0	579,1
143/1	584,9	581,1
143	585,6	580,8
143	587,2	581,9
134/1	585,8	581,0
134	586,2	581,8
137	586,1	582,6
123	587,1	582,4
138	585,8	581,0
138/5	585,6	582,1
138/2	583,5	580,7
138/1	585,8	582,2
126/1	584,9	580,2
129	584,7	580,5
132	587,5	583,9
132/3	587,5	583,9
132/4	587,4	583,9
130	587,2	583,6
126	585,7	583,0
115	586,6	582,6
115	586,7	582,6
117	584,3	580,2
117	584,2	580,2
117	584,2	580,2
119	584,6	578,3
122	581,0	577,7
112	587,5	579,6
112	584,0	581,3
111/1	588,8	582,7
111	588,8	582,7
114	586,8	582,8
108	586,8	584,1
93	587,9	582,2
91	585,5	579,6
92	585,6	579,8
89	586,1	579,6

Abb. 11 Bestandsanalyse – Geschossigkeit und Gebäudehöhen gem. Lod2-Daten

Im Plangebiet kommen überwiegend zweigeschossige Hauptgebäude, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß vor, 8 der kleineren Einfamilienhäuser bestehen lediglich aus einem Vollgeschoß plus Dachgeschoß. Die teilweise recht großen Nebengebäude sind überwiegend eingeschossig.

Die Tabelle rechts zeigt die aus den Lod2-Daten gewonnenen Höhen der Bestandsgebäude in Metern über NHN. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren keine Lod2-Höhen für die Gebäude Auenweg 9a und Brückenring 34 verfügbar. Die Wand- und Firsthöhen wurden aus den Bauakten ermittelt.

4.5 Wohneinheiten

Die Analyse der Wohneinheiten aus dem Jahr 2016, welche im Zusammenhang mit dem Rahmenplan erstellt wurde, wurde in den Bebauungsplan übernommen und grafisch aufbereitet. Es zeigt sich, dass in den meisten Gebäuden 1 Wohneinheit vorhanden ist, 7 Gebäude haben 2 Wohneinheiten, in 3 Gebäuden befinden sich jeweils 3 Wohneinheiten. Zwei Gebäude im Plangebiet haben mehr als 3 Wohneinheiten, darunter auch das Anwesen Bachgasse 2/Brückenring 30, welches vom Markt Kaufering als städtebauliche Fehlentwicklung gewertet wird, da sowohl die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, als auch zu viele Wohneinheiten in Verbindung mit zu wenigen Stellplätzen auf dem Grundstück vorhanden sind.

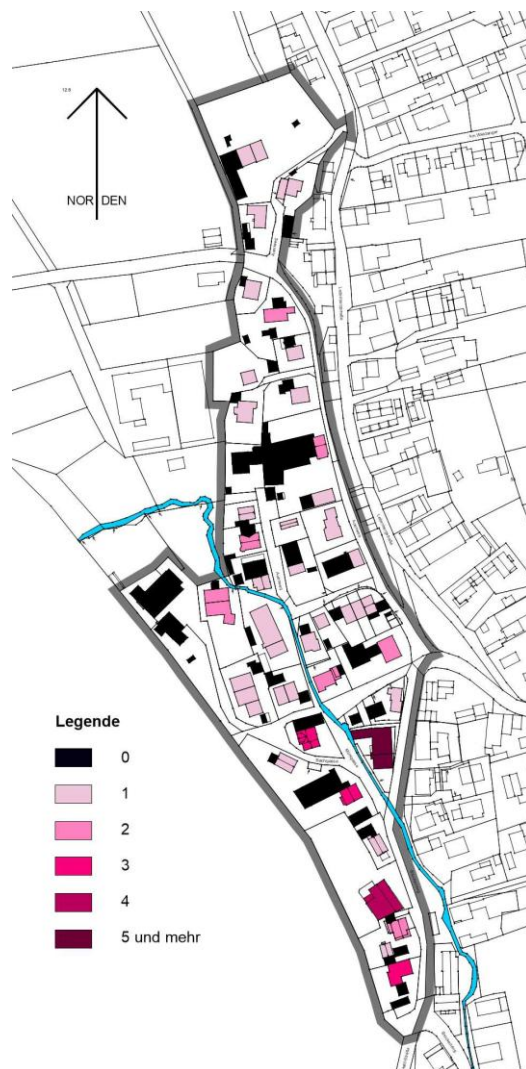


Abb. 12 Bestandsanalyse – Wohneinheiten

4.6 Dachform

Die dominierende Dachform im Plangebiet ist das Satteldach. Hauptgebäude mit anderen Dachformen kommen, mit Ausnahme einer leerstehenden Werkstatt mit Flachdach nicht vor. Pult- und Flachdächer sind bei Garagen und kleineren Nebengebäuden anzutreffen. Bei knapp der Hälfte der Hauptgebäude sind Dachaufbauten vorhanden.

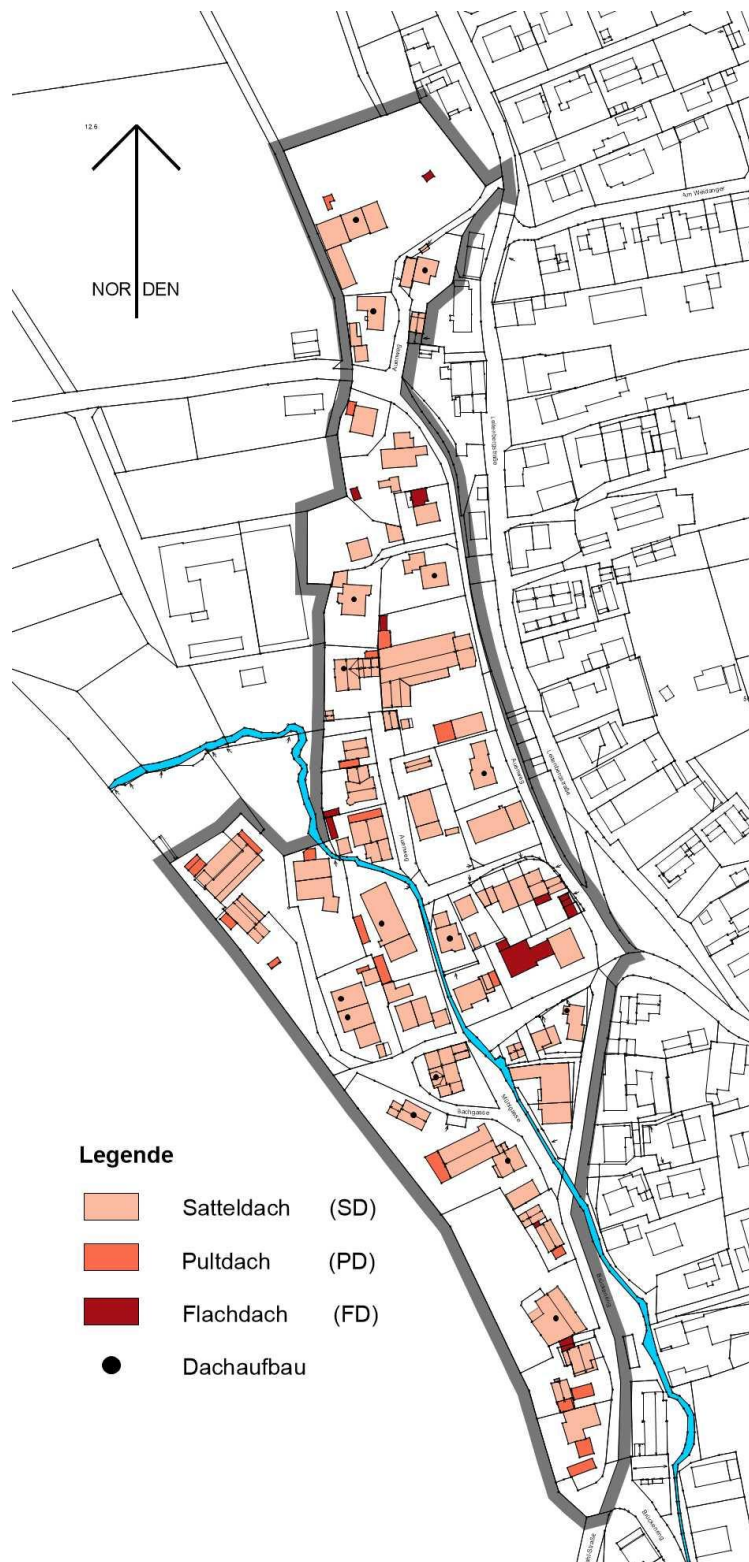


Abb. 13 Bestandsanalyse – Dachform

4.7 Grünstruktur



Abb. 14 Bestandsanalyse – Grünstruktur

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch den Lech, welcher dessen westliche Grenze bildet, und durch den Mühlbach, der die südliche Hälfte des Geltungsbereichs von Süden nach Norden durchzieht. Zudem befinden sich entlang des Lechs Ufergehölze, welche als Biotop kartiert sind. Diese Grünstruktur setzt sich entlang der Hangkante der Lechterrasse fort und durchzieht das Plangebiet von Süden nach Norden. Hinzu kommen prägende Einzelbäume in Hof- und Straßenräumen sowie charakteristische Vorgartensituationen, teilweise mit Obstbaumbestand.

4.8 Fazit

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Der Wandel der landwirtschaftlichen Hofstellen ist weitgehend vollzogen. Lediglich eine ehemalige Hofstelle weist noch einen größeren Leerstand auf bzw. ist untergenutzt und hat gleichzeitig ein gewisses Nachverdichtungspotenzial auf dem Grundstück. Darüber hinaus sind größere Nachverdichtungspotenziale kaum vorhanden. Das Planungsziel für diesen Geltungsbereich liegt daher verstärkt auf dem Erhalt der städtebaulichen Struktur, Regelungen zur baulichen Gestaltung und auf dem Erhalt der Grünstrukturen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Vorfeld des Bebauungsplans hat der Markt Kaufering einen Rahmenplan erarbeitet. Bei den Diskussionen in diesem Zusammenhang stellte sich der Schutz der aktiven Landwirte als ein wichtiges Ziel heraus und sollte über eine großflächige Ausweisung von Dorfgebiet erreicht werden, wie es auch der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Dorfgebietes indes nicht möglich, da innerhalb des Geltungsbereichs kein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist auf Grund fehlender gewerblicher Strukturen ebenfalls nicht möglich und nicht zielführend, da die hierfür erforderliche 50/50-Aufteilung zwischen Wohnen und Gewerbe nicht zu erreichen ist. Die Marktgemeinde möchte jedoch auch kein Allgemeines Wohngebiet festsetzen, um einer dorftypischen Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft nicht aktiv entgegen zu wirken. Sie vertritt zudem die Auffassung, dass für die Festsetzung der Art der Nutzung kein Planungserfordernis besteht. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet,

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt daher im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB. Hierbei werden zwar auch die verschiedenen Gebietscharaktere nach BauNVO herangezogen. Im Gegensatz zu einer Festsetzung im Bebauungsplan können die Grenzen eines Dorf- oder Mischgebietes im unbeplanten Innenbereich jedoch dehnbarer ausgelegt werden. Dieser Ansatz bietet dem Bebauungsplan mehr Flexibilität und lässt Gewerbeansiedlungen mehr Spielraum.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist u.a. der Erhalt der prägenden städtebaulichen Strukturen und, wo möglich, eine maßvolle, ortsbildverträgliche Nachverdichtung, bei der es möglichst vermieden werden soll, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu schmälern. Darüber hinaus soll in erster Linie das bestehende Baurecht festgeschrieben werden. Das Nutzungsmaß wird über eine maximal zulässige Grundfläche je Baufenster und die Firsthöhe in Verbindung mit der Wandhöhe definiert. Gleichzeitig bestimmen jedoch auch der Grundstückszuschnitt und die Erschließbarkeit das Maß der baulichen Nutzung. Für die Überschreitung der Grundfläche für die in § 19 BauNVO genannten Anlagen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt

5.2.1 Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche für den jeweiligen Bauraum festgesetzt. Um der gängigen Praxis gerecht zu werden, wird für Außentreppen, Lichtschächte, Vordächer, Balkone und Terrassen etc. eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 10% der max. festgesetzten Grundfläche eingeräumt.

Um ausreichend Raum für den ruhenden Verkehr und die dorftypischen Nebengebäude zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 gewährt.

Selbst wenn das Baurecht für Grundstücke im Geltungsbereich eingeschränkt wird (z.B. Fl.-Nrn. 110/4, 110/7, 111 und 111/1 sowie Fl.-Nr. 140 und Fl.-Nr. 145), sind die von der Marktgemeinde Kaufering mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Erhalt der prägenden städtebaulichen Struktur und Grünstrukturen sowie Sicherung des bestehenden Baurechts unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Dorfcharakters, Bewahrung des Ortsbids, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren sollen Konflikte durch Nicht-Einhalten der Abstandsflächen, weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung und Probleme durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden.

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.

5.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Firsthöhe und Wandhöhe in Metern über NHN geregelt.

Sie sind so gewählt, dass ausschließlich Gebäude entstehen können, die sich in den Bestand einfügen.

Die Firsthöhen der (ehemaligen) Bauernhäuser liegen bei 11 bis 12 Metern. Um eine Aufdachdämmung zu ermöglichen, wird die Firsthöhe bei Bauernhäusern etwas über dem Bestand festgesetzt. Mehr als 12 m Firsthöhe werden jedoch nicht zugelassen. Das Anwesen Mühlgasse 12 liegt mit einer Firsthöhe von knapp 13 m als einziges Gebäude über den als Höchstwert angestrebten 12 Metern. Hier wird die Bestandshöhe festgeschrieben. Eine Aufdachdämmung ist somit nicht möglich. Die Dämmung des Daches kann jedoch auf anderem Weg erfolgen.

Die Firsthöhen der Einfamilien- und Einzelhäuser liegen teilweise deutlich darunter. Um eine Abstufung in der Gebäudehöhe zu wahren und dennoch ein Nachverdichtungspotenzial in der Höhe einzuräumen, entspricht deren festgesetzte Firsthöhe bezogen auf das natürliche Gelände ca. 9,5 m. Sofern Einzelhäuser eine größere Firsthöhe als 9,5 m aufweisen, wird der Bestand festgesetzt.

Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass sofern die festgesetzten Gebäudehöhen voll ausgeschöpft werden, der Verlauf des Geländes anhand der Gebäude nachvollziehbar ist.

5.2.3 Vollgeschosse

Zusätzlich wird bestimmt, dass nicht mehr als 2 Vollgeschosse zulässig sind. Diese Regelung wurde aufgenommen, um die Auswirkungen des 1. Modernisierungsgesetzes abzufedern. Der Markt Kaufering hat in seinen Analysen zum Rahmenplan herausgearbeitet, dass die ruhige Dachlandschaft mit ihrer einheitlichen Farbgebung ein prägender Bestandteil des Alt-Kauferinger Ortsbildes und daher erhaltenswert ist. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachlandschaft sind nunmehr lediglich für Neubauten einzuhalten. Umbauten zu Wohnzwecken einschließlich Dachaufbauten sind verfahrensfrei und nicht an örtliche Bauvorschriften gebunden. Dachaufbauten können durch Regelungen zu Vollgeschossen eingegrenzt werden, weshalb diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

5.2.4 Wohneinheiten

Die Bestandsbebauung ist im Bereich der ehemaligen Hofstellen durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken 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 kontrovers diskutiert. 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.

Grundlage für die festgesetzte 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche bilden ausführliche Berechnungen, 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 festgestellten Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale mit einer Verdopplung der Bevölkerung im Umgriff des Rahmenplans gerechnet werden kann. Dies entspricht in etwa einer Wohneinheit pro 300 m² Baugrundstück.

Bei 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche 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 Baugrundstücksfläche 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 Baugrundstücksfläche 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 Grundstücks, 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.

Auch wenn im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nur wenige noch nicht umgenutzte Hofstellen anzutreffen sind, hält der Marktgemeinderat aus Gründen der Gleichbehandlung an seinem Festsetzungskonzept fest.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

5.3.1 Bauweise

Kennzeichnend für das Plangebiet ist die Tatsache, dass zwar die offene Bauweise überwiegt, jedoch auch viele Situationen zu finden sind, in welchen die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden oder eine Grenzbebauung vorhanden ist. Dies trifft nicht nur auf ältere Gebäude, sondern auch auf Bauvorhaben aus den letzten Jahren zu, so dass die Grenzbebauung bzw. die nicht eingehaltenen Abstandsflächen nicht historisch begründet werden oder durch ungünstige Grundstücksteilungen entstanden sein können. Der Wechsel der Bauweise ist demnach charakteristisch für die städtebauliche Situation im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund hat sich der Marktgemeinderat entschieden, auf eine Festsetzung der Bauweise zu verzichten.

5.3.2 *überbaubare Grundstücksfläche*

In den meisten Fällen sind die Baugrenzen so angeordnet, dass ausschließlich eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand in Frage kommt. Dies trifft insbesondere auf die meisten, ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihrem städtebaulich prägenden Charakter zu. Hier werden die Baugrenzen eng um die bestehenden Gebäude festgesetzt. Des Weiteren werden Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand in den Bereichen mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt, die sich vor allem im Norden des Geltungsbereichs befinden. Dort wo der Bebauungsplan die komplexen Situationen mit Grenzbebauung und unterschrittenen Abstandsflächen nicht befriedigend auflösen kann, werden die Baugrenzen grundstücksübergreifend angeordnet. So ist nicht nur der Bestand geschützt, sondern auch künftige Bauvorhaben können unter Einhaltung der festgesetzten Abstandsflächen und Bauräume sowie der privatrechtlichen Vereinbarungen neu errichtet werden.

Die Baugrenzen auf den Fl.-Nrn. 140 und 145 werden so festgesetzt, dass der Bestand nicht vollständig umfasst ist. Die Baugrenzen wurden gegenüber der Bestandsbebauung gedreht, weil die Marktgemeinde bei künftigen Bauvorhaben das Ziel einer hangparallelen Bebauung verfolgt. Dies hat den Vorteil, dass der Eingriff in den Hang geringer ausfällt und eine städtebaulich spannungsreichere Anordnung der Gebäude entsteht. Auf Fl.-Nr. 145 soll zusätzlich die giebelständige Anordnung der Gebäude zum Auenweg konsequent verfolgt werden.

Auf Grund der teils eng gefassten Baugrenzen ist es zulässig diese für die Errichtung von Terrassen und Außentreppen einschließlich deren Überdachungen, Balkone, Wintergärten, erdgeschossige Erker, Vordächer und Dachüberstände zu überschreiten. Auch für die Dämmung von Bestandsgebäuden ist eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen.

5.3.3 *Mindestgrundstücksgröße*

Über die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll die Errichtung von Reihenhäusern verhindert werden. Diese sind auch in den anderen, mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplänen in Kaufering Dorf ausgeschlossen, da sie sich in die städtebauliche Struktur des Dorfes nicht einfügen. Einzelne Reihenhäuser befinden sich zwar in Kaufering Dorf allerdings stehen die kleinteilig parzellierten und eingefriedeten Grundstücke dem dörflichen Charakter entgegen. Möglich sind Mehrfamilienhäuser mit einer vertikalen Aufteilung der Wohnungen und einer Grundstücksteilung nach WEG-Recht.

5.3.4 *Abstandsflächen*

Die Satzung des Marktes Kaufering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gilt seitdem sie in Kraft getreten ist in allen Bebauungsplänen von Kaufering Dorf. Diese Regelung hat sich bewährt und sichert eine Gleichbehandlung der Bauwilligen. Daher wird die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe auch diesem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

5.3.5 *Besonderheiten Anwesen Brückenring 30/Auenweg 2*

In Bezug auf das Anwesen Brückenring 30/Auenweg 2 sind einige Besonderheiten zu beachten. Nach Einschätzung der Marktgemeinde handelt es sich hierbei aus mehreren Gründen um eine städtebauliche Fehlentwicklung, die unter anderem Auslöser für die Erarbeitung des Rahmenplans und die Aufstellung der Bebauungspläne in Alt-Kaufering war. Es werden die Abstandsflächen auf den Grundstücken an drei Seiten nicht eingehalten. Das Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich über dem, was der Rahmenplan als Leit-GRZ (0,4) angibt. Die Anzahl der bestehenden Wohneinheiten übersteigt die Anzahl der Wohneinheiten, auf welche man sich im Rahmenplan geeinigt hat, deutlich. Daraus resultiert eine großflächige Versiegelung des Grundstücks, um wenigstens einen Teil der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen, was jedoch bei weitem nicht ausreicht und zu Konflikten mit auf der Straße parkenden Autos in diesem Bereich führt.

Um diese Konflikte zu lösen, greift der Bebauungsplan in diesem Bereich stärker in das Eigentumsrecht ein. Der Bauraum für das Hauptgebäude fällt kleiner aus als der Bestand. Künftig werden die Abstandsflächen eingehalten. Die festgesetzten 300 m² Grundfläche entsprechen zusammen mit der zusätzlichen Grundfläche für Außentreppe, Lichtschächte, Vordächer, Balkone und Terrassen in etwa der Leit-GRZ von 0,4. Um zu verhindern, dass durch eine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf ausgelöst wird, der auf dem Grundstück nicht untergebracht werden kann, gelten auch für dieses Anwesen künftig die Regelungen zu den Wohneinheiten, wie sie bereits in 5 anderen Bebauungsplänen im Alt-Kaufering erfolgreich angewandt werden.

5.4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und andere Nebenanlagen wird verzichtet, um den Grundstückseigentümern Gestaltungsspielraum zu gewähren.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und den Oberflächenabfluss zu verlangsamen und zu reduzieren, dürfen für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge verwendet werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering, welche sich im Vollzug bewährt hat.

5.5 **Bauliche Gestaltung**

Eine Festsetzung der Firstrichtung erfolgt lediglich entlang des Auenwegs, da hier die giebelständig zur Straße ausgerichteten Gebäude den Straßenraum und das Ortsbild prägen. Die typische Struktur findet man auch auf der gegenüberliegenden Seite entlang der Leitenbergstraße. Daher soll diese charakteristische Struktur bei Neubauten in diesem Bereich wieder aufgegriffen werden.

Entsprechend der vorherrschenden Dachform wird das symmetrische Satteldach als ausschließliche Dachform für Hauptgebäude festgesetzt. Wie auch in den anderen Bebauungsplänen dürfen untergeordnete erdgeschossige Bauteile generell mit Pultdächern errichtet werden.

Die Dachneigung wird getrennt nach Sattel- und Pultdach festgesetzt. Das gewählte Spektrum für Satteldächer entspricht mit 30° bis 45° dem Bestand. Pultdächer dürfen

eine Dachneigung zwischen 12° und 15° aufweisen. So kann sichergestellt werden, dass die Dächer mit Ziegeln gedeckt werden können und dennoch nicht zu steil werden.

Für die Dacheindeckung werden die ortstypischen Materialien und Farben vorgegeben.

Das Thema Dachaufbauten wurde im Marktgemeinderat ausführlich und kontrovers diskutiert. Letztendlich hat sich der Gemeinderat auf die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungsformulierung geeinigt. Dabei ist dem Marktgemeinderat bewusst, dass sich durch das 1. Modernisierungsgesetz die Rechtslage geändert hat. Einerseits sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden. Andererseits besagt Art 81 Abs. 5 BayBO, dass örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegenstehen. Das bedeutet, dass die getroffenen Festsetzungen derzeit nur für Neubauten greifen. Nachdem die Dachlandschaft jedoch eines der prägenden Elemente in Alt-Kaufering ist, soll an den bewährten Festsetzungen weiterhin festgehalten werden. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung soll in dieser zentralen Lage des Altortes nicht von den Festsetzungen zu den Dachaufbauten abgewichen werden.

Dachgauben sind somit weiterhin erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, da ansonsten das ruhige Erscheinungsbild des Daches durch Gauben oder sonstige Dachaufbauten stark gestört 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.

Entsprechend dem Bestand sind Zwerchgiebel und Wiederkehren zulässig, aus o.g. gestalterischen Gründen jedoch ebenfalls erst ab einer Dachneigung von 35° und nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge je Gebäudeseite.

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. Photovoltaik-Anlagen getroffen.

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.

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

5.6 Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist grundsätzlich so geregelt, wie bei den anderen Bebauungsplänen in Kaufering Dorf. Sie dient dazu das charakteristische, dörfliche Erscheinungsbild zu wahren. Kleine Anpassungen gegenüber den Festsetzungen in den älteren Bebauungsplänen ergeben sich aus der aktuellen Befreiungspraxis der Verwaltung in Kaufering West, welche modifiziert auch für Kaufering Dorf übernommen werden soll. Künftig sind daher zwischen den Grundstücken neben hinterpflanzten Maschendrahtzäunen auch hinterpflanzte Stabgitterzäune zulässig, sofern keine Sichtschutzeinrichtungen eingearbeitet sind.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung entspricht dem Bestand und bildet diesen ab.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die Anwesen Mühlgasse 12 und 14 deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind hier nicht erforderlich.

In Bezug auf den Brandschutz der Anwesen Mühlgasse 12 und 14 wird um Stellungnahme im Verfahren gebeten.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Firsthöhen in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung nicht gegeben.

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 Schmutzwasserkanals 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. Die privaten Grundstücke, wie auch die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind an das bestehende Trennsystem angebunden. Scheidet eine Versickerung aus, wird das Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet. Eine Änderung der Entwässerung ist nicht beabsichtigt.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen ist gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Au-

genmerk 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 dies auszuschließen ist.

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, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.8.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Das Planungsziel für den vorliegenden Bebauungsplan liegt verstärkt auf dem Erhalt der Grünstrukturen. Diese übernehmen ökologische und klimatische Funktionen und tragen zum charakteristischen Ortsbild bei.

Aus diesem Grund werden einerseits die bestehenden Grünstrukturen entlang des Lechs, welche großteils als Biotop kartiert sind, zum Erhalt festgesetzt. Die abweichende Lage des Biotops im Flusslauf des Lechs ergibt sich aus dem Maßstab in welchem die Biotopkartierung erfolgt. Gemeint sind die Ufergehölze, welche durch die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan in ihrer Lage konkretisiert werden.

Andererseits sind gemäß Ziel 4.3 des Regionalplans landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, zu erhalten. Da es sich um ein regionalplanerisches Ziel handelt, unterliegt es nicht der Abwägung. Um diesem Ziel gerecht zu werden, werden die Böschungen und Hangkanten als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche zählt nicht zum Bauland und garantiert, dass diese Bereiche von Bebauung freigehalten werden.

Des Weiteren werden 7 ortsbildprägende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Neben ihrer charakteristischen Wirkung auf das dörfliche Ortsbild haben diese Bäume einen großen ökologischen Wert und wirken kühlend auf das Mikroklima.

Zusätzlich wird je vollendeter 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mind. II. Ordnung oder ein Obstbaum festgesetzt, 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 7.8, welche die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen fordert.

Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall. Dies stellt ein zukünftig mindestens gleichbleibendes 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 1,0 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.

Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude und Freianlagen möglichst harmonisch in das vorhandene Gelände einfügen, wird festgesetzt, dass Geländeänderungen und Stützmauern bis max. 0,6 m nur ausnahmsweise zulässig sind. Ausnahmen sind zu beantragen und bedürfen einer Zustimmung des Marktes Kaufering. Eine Zustimmung wird nur dann erteilt, wenn die Geländemodellierungen städtebaulich verträglich gestaltet sind.

5.8.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Fall überplant der Bebauungsplan einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Eingriffe waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung und ein Ausgleich sind daher nicht erforderlich.

Die Festsetzungen berücksichtigen dennoch die vorhandenen Minimierungspotenziale:

- Erhalt des offen geführten Mühlbachs einschließlich einer Pufferzone
- Erhalt des Biotops am Lechufer
- Erhalt der Gehölzstrukturen an der Hangkante, Freihalten von Bebauung
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf 60%
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß
- Je vollendeter 400 m² Baugrundstücksfläche 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.

5.8.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 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.

5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt bestehender Grünstrukturen, Erhalt des offen geführten Mühlbachs Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen,
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen

5.10 Flächenbilanz

s. Umweltbericht

6. Alternativen

Die Frage nach Standortalternativen stellt sich bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nur über eine GRZ scheidet auf Grund der heterogenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte aus. Sie wird der städtebaulichen Situation nicht gerecht.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der baulichen Nutzung beschäftigt. Die Argumente für und gegen die Festsetzung eines Dorf-, Misch- oder Wohngebiets wurden sorgfältig abgewogen. Letztlich hat sich die Gemeinde jedoch dafür entschieden, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, ohne die Art der Nutzung festzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde wird man der dynamischen Entwicklung des Dorfes auf diese Weise am besten gerecht.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Hinweise zur Umsetzung

7.1.1 Nähe zum Lech

Der Geltungsbereich grenzt an den Lech und liegt im 60 m-Bereich des genehmigungspflichtigen Gewässers (Lech). Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60 m Bereiches befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein formloser Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG beim Landratsamt Landsberg einzureichen. In der wasserrechtlichen Genehmigung enthaltenen Auflagen und Bedingungen müssen eingehalten werden.

7.1.2 Baugrund/Schichtwasser/Grundwasser

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. Bauwerke sind auftriebssicher, in das Grundwasser eintauchende Gebäudeteile, sowie deren Zugänge, wasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor Eintritt von Hang-, Schicht- und Oberflächenwasser wird empfohlen, Bauteile in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu stellen.

Sollte 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.

7.1.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7.1.4 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Bei Maßnahmen an Gebäuden, die sich in der Nähe von Baudenkmalern befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

7.1.5 Erschließung

Trinkwasserversorgung Abwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgungsanlage (Trennsystem) angeschlossen sein.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die technischen Details der Niederschlagswasserrückhalteeinrichtungen richten sich nach den einschlägigen Regelwerken, wie TRENGW, TRENGO und NWFreiV, DWA (ATV)-Arbeitsblätter, und sind ggf. mit den Fachbehörden abzustimmen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (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.

7.1.6 Brandschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes insbesondere in Bezug auf die zulässige Grenzbebauung zu beachten sind.

7.1.7 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind verboten, um Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelarten zu vermeiden. Ausnahmen während der Vogelbrutzeit können nur in Verbindung mit einem Gutachten durch einen qualifizierten Sachverständigen erteilt werden. Artenschutzmaßnahmen, wie Nisthilfen, sind wünschenswert.

Der allgemeine Artenschutz ist zu beachten (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Da eine Besiedelung mit geschützten Arten zwischen dem Zeitpunkt der Planaufstellung und einer möglichen Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Überprüfung unmittelbar vor Beginn einer Baumaßnahme in jeden Fall durchzuführen.

Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermausquartiere an oder in Gebäuden vorhanden sind, muss vor Abriss ein Nachtdurchgang erfolgen. Das gleiche gilt für die Rodung von Bäumen. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes/die Rodung des Baumes 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. Eine enge Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ist zwingend.

Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz oder der Spiegelung. Mit Kollisionen ist fast überall und an jedem Gebäudetyp zu rechnen. Sie lassen sich aber größtenteils verhindern. Vorhabenträger sind daher angehalten, zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an größeren Glasfenstern bzw. Glasfassaden eine vogelfreundliche Verglasung mit als hoch wirksam getesteten Markierungen zu wählen. Punkt- oder Linienraster oder andere Markierungen mit einem Abstand kleiner als 10 cm sind zum Beispiel wirksame Maßnahmen. Aufkleber mit Vogelsilhouetten, reflexionsarmes Glas oder UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und daher nicht zulässig.

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

7.1.8 *Grünordnung*

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

7.1.9 *Immissionsschutz*

Die Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), welche durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft verursacht werden, sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Insbesondere ist mit landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6:00 Uhr morgens und während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

7.1.10 *Stellplätze (Auszüge aus der Stellplatzsatzung)*

Mit dem Bauantrag ist durch die Bauvorlage nachzuweisen, dass die erforderlichen Garagen/Carports und Stellplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten vorhanden sind oder hergestellt werden. Demgemäß müssen in den Plänen die Einstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück nach Größe, Lage und Anordnung zeichnerisch dargestellt werden.

Neben der zeichnerischen Darstellung gem. Abs. 1 ist in die Baubeschreibung jeweils eine Stellplatzberechnung unter Angabe der Stellplatzzahl (Tiefgarage, oberirdisch, Besucher usw.) und der für die Berechnung relevanten Faktoren aufzunehmen.

Hinsichtlich der Bemessung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Garagen/Carports) gelten die Vorschriften der GaStellV des Freistaat Bayerns in ihrer jeweils geltenden Fassung.

Der Anschluss der vorgenannten Zufahrten und Stellplätze an die öffentliche Verkehrsfläche ist vom Eigentümer, bzw. Nutzer der Garagen/Stellplätze auf eigene Kosten herzustellen. Diese Maßnahme ist mit dem Markt Kaufering vor der Ausführung abzustimmen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen an Stellplätze sind zu beachten.

Eine Ablösung von zu errichtenden bzw. nachzuweisenden Stellplätzen ist nicht möglich.

Markt

Kaufering, den

.....
Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister