

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten vom 31.10.2025 bis einschließlich 09.12.2025 Zeit, sich zu äußern.

Im Zeitraum vom 04.11.2025 bis einschließlich 09.12.2025 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurden 4 Stellungnahmen abgegeben

Bürger 1 - Niederschrift vom 04.11.2025 -

Bürger 2 – Stellungnahmen vom 01.12.2025 und 05.12.2025 -

Bürger 3 – Stellungnahme vom 03.12.2025 -

Bürger 4 – Niederschrift vom 19.12.2025 -

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1.	Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Bauaufsichtsbehörde	Stellungnahme vom 12.11.2025	Anregungen und Hinweise
2.	Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Immissionsschutzbehörde	Stellungnahme vom 17.11.2025	Hinweis
3.	Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Bodenschutzbehörde	Stellungnahme vom 07.11.2025	Hinweise
4-	Landratsamt Landsberg a. Lech – Brandschutzdienststelle	Stellungnahme vom 25.11.2025	Hinweise
5.	Bund Naturschutz – Ortsgruppe Kaufering	Stellungnahme vom 01.12.2025	Anregungen
6.	LEW Verteilnetz GmbH	Stellungnahme vom 15.12.2025	Hinweise
7.	Vodafone GmbH	Stellungnahme vom 05.12.2025	Hinweise
8.	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Stellungnahme vom 12.12.2025	Hinweise
9.	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Stellungnahme vom 10.11.2025	Hinweis

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1.	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Stellungnahme vom 01.12.2025
2.	Regionaler Planungsverband München	Stellungnahme vom 09.12.2025
3.	Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme vom 19.11.2025
4.	Landratsamt Landsberg a. Lech – Gesundheitsamt	Stellungnahme vom 10.11.2025
5.	Gemeinde Hurlach	Stellungnahme vom 01.11.2025
6.	Gemeinde Igling	Stellungnahme vom 17.11.2025
7.	Gemeinde Penzing	Stellungnahme vom 12.11.2025
8.	Gemeinde Scheuring	Stellungnahme vom 19.11.2025
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 04.11.2025
10.	IHK für München und Oberbayern	Stellungnahme vom 18.11.2025
11.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Stellungnahme vom 04.11.2025

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Kaufering nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmung: 20 dafür : 0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)

Alle weiteren beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme vom 12.11.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
zu Ziffer 7.10.6: Nach dem Wortlaut der Regelung sollen freistehende Mauern als Einfriedungen nicht zugelassen werden. Hier stellt sich die Frage, ob von dieser Regelung auch Gabionen erfasst werden sollen. Gabionen wurden vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof München als "mauerähnlich wirkende, mit Steinen gefüllte Drahtkörbe" beurteilt (Beschluss vom 13.05.2014, Az. 1 ZB 13.351). Sofern die Errichtung von Gabionen ebenfalls nicht zugelassen werden soll, empfehlen wir zur Vermeidung von Unstimmigkeiten im Vollzug eine entsprechende Klarstellung aufzunehmen.	
Beschlussvorschlag: Festsetzung A 7.10.6 wird so ergänzt, dass Gabionen ebenfalls ausgeschlossen sind.	
Abstimmung: 12 dafür :8 dagegen (Dagegen-Stimmen: MGR Oliver Maylandt) (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen) <u>Der Marktgemeinderat Oliver Maylandt beantragt gemäß Artikel 54 GO die namentliche Erwähnung beim Abstimmungsergebnis (Dagegen-Stimme).</u>	

2. Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 17.11.2025

Anregungen, Bedenken, Hinweise

Aufgrund der zunehmenden Zahl an Wärmepumpen, wird empfohlen noch folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung durch Geräusche am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (s. Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tonhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

	WR	WA	MD/MI/MU	GE
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023):

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaerengeraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

Fachliche Stellungnahme und Abwägung

- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden): https://lwpapp.webyte.de/	
Beschlussvorschlag: Der Hinweis zu den Wärmepumpen wird unter Ziffer 7.1.9 der Begründung ergänzt, wo sich gebündelt alle Hinweise zur Umsetzung der Planung befinden.	
Abstimmung: obsolet (siehe Diskussionsverlauf zu Punkt 2)	

3. Landratsamt Landsberg a. Lech – Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 07.11.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg a. Lech sind keine gefährdenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gem. § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2	

und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.	
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Unterlagen enthalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.	
Abstimmung: 20 dafür : 0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

4. Landratsamt Landsberg a. Lech – Brandschutzdienststelle, Stellungnahme vom 25.11.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Zum oben genannten Bebauungsplan ergeht seitens der Brandschutzdienststelle folgende Stellungnahme. 1. Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten. 2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen. 3. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.	Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind durch die vorhandenen Straßen gut erschlossen. Die meisten Gebäude sind weniger als 50 m von der öffentlichen Straße entfernt, so dass keine besonderen Anforderungen an Feuerwehrezufahrten oder Feuerwehrebewegungsflächen gestellt werden. Lediglich die Gebäude auf den Fl.-Nr. 140 und 140/1 Gemarkung Kaufering, liegen bereits im Bestand bis zu 63 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Für den Brandschutz ergeben sich durch die Planung keine Veränderungen. Die Gebäude auf den Fl.-Nrn. 122 und 119 liegen in einer Entfernung von bis zu 115 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Auch hier ergeben sich für den Brandschutz durch die Planung keine Veränderungen. Die Gebäude sind jedoch über die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastenden Flächen erreichbar. Innerhalb dessen ist zudem ausreichend Raum für eine Feuerwehraufstellfläche.
Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.	
Abstimmung: 20 dafür : 0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

5. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Kaufering, Stellungnahme vom 01.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Die Ortsgruppe des Bund Naturschutz begrüßt das Bestreben des Bebauungsplans, die weitere Entwicklung des Planungsgebiets in geordnete Bahnen zu lenken. In den Unterlagen werden viele auch naturschutzfachlich wertvolle Vorgaben gemacht. Die Absicht, dem Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ entgegenzuwirken, ist zu begrüßen. Gleichzeitig bedeutet aber Nachverdichtung auch das Verschwinden größerer, naturnaher Gärten und damit verbunden eine weitere Reduzierung der Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt. Wir halten es daher für sehr wichtig, eine Durchlässigkeit der Einfriedungen der einzelnen Grundstücke zu erhalten beziehungsweise herbeizuführen. Wie auch im Bebauungsplan gefordert, soll das erreicht werden, indem Zäune und entsprechende Einfriedungen nicht ganz bis zum Boden reichen und auf Betonsockel weitestgehend verzichtet wird. Zusätzlich sollten Gabionen explizit ausgeschlossen werden. Um das viel beschworene Dorfbild zu erhalten, muss allerdings auch die Einhaltung dieser Vorgaben gewährleistet werden. Es ist dringend darauf zu achten, dass das Dorfbild nicht durch Einfriedungen gestört wird, die eher Mauern gleichen als einer Einzäunung. Fotos mit Negativbeispielen aus dem Höfle und der Leonhardistraße wurden der Stellungnahme beigelegt. Auch wäre es wünschenswert, im Bebauungsplan eine Bepflanzung mit heimischen Büschen und Bäumen festzuschreiben.	Der Bebauungsplan trifft sehr differenzierte und konkrete Vorgaben für Einfriedungen. Zulässig sind ausschließlich Holzzäune mit senkrechter Lattung und schmiedeeiserne Zäune entlang der öffentlichen Straßen. Ergänzt wird der Ausschluss geschlossener Holzzäune. Zwischen den Grundstücken werden zusätzlich hinterpflanzte Maschendraht und Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinrichtungen und ohne Sockel mit Bodenfreiheit zugelassen. Ziffer A 7.7.6 wird um den Begriff Gabionen ergänzt. Vor den Hintergrund des Klimawandels wird auf die Festsetzung heimischer Gehölze im Siedlungsbereich verzichtet. Gefordert werden standortgerechte Laubgehölze.

Es werden folgende Änderungen in den Unterlagen angeregt:	
Zur Begründung: 2.7.1 Bodendenkmäler Auch hier wird für die Hochfläche Altkauferring von „Hochterrasse“ geschrieben. Diese Bezeichnung ist für das Gebiet aber nicht zutreffend. Es handelt sich um eine Altmoränenlandschaft. Besser wäre z. B. „Hochfläche der Landsberger Platte als Teil der Landschaftseinheit Fürstenfeldbrucker Hügelland“ (s. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan Bahnäcker). 2.8.1 Grundwasser Das zum Vergleich angeführte Bohrprofil östlich der Leitenbergstraße liegt etwa 6 m höher auf einer älteren Terrassenfläche (s. Umweltbericht 4.3) und ist deshalb höchstens eingeschränkt vergleichbar. Im Planungsgebiet kann die Versickerungsfähigkeit wegen einer Decke aus feinkörniger Auenablagerungen eingeschränkt sein. 5.6 Einfriedungen In der Satzung ist die Gestaltung von Einfriedungen detailliert ausgeführt, während sich die zugehörige Begründung auf allgemeine Ausführungen zur Praxis im übrigen Siedlungsgebiet beschränkt. Ist hier nicht auch eine detaillierte Begründung erforderlich? Die findet sich teilweise unter Punkt 5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung.	Um Unklarheiten zu vermeiden, wird auf den Begriff Hochterrasse verzichtet. Unter Ziffer 2.8.1 der Begründung wird der Satz mit dem Verweis auf den Förderbrunnen gestrichen. Ergänzt wird, dass keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen. Nach Einschätzung der Marktgemeinde ist die Begründung zum Thema Einfriedung aus städtebaulicher Sicht ausreichend.
Zum Umweltbericht: Unter 3.1 läuft der Verweis auf „7.1.7: Einfluss von Licht auf die Tierwelt“ ins Leere. Ein solcher Abschnitt ist nicht vorhanden. Das Foto von Abb. 4 ist veraltet – die neue Uferbefestigung fehlt noch. Unter 4.5 sind die zumindest vor der Uferbefestigung durch Uniper vorhandenen Biber im Uferbereich nicht berücksichtigt.	Im Umweltbericht wird auf Ziffer 7.1.7 der <u>Begründung</u> verwiesen. Hier sind die Inhalte zu finden. Das Foto Abb. 4 stammt vom 31.014.2024 und bildet diesen Zeitpunkt ab. Die neue Uferbefestigung hat keine Auswirkungen auf die gegenständliche Planung. Das Foto wird dennoch ausgetauscht. Es werden Angaben zum Biber ergänzt.

Ggf. zu bereinigen: Bei Satzung: Widerkehr ☐ Wiederkehr? Bei Begründung: 2.8.1 Borprofil ☐ Bohrprofil 5.2.8 herzustellen ☐ herzustellen	Die Rechtschreibfehler werden korrigiert.
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Folgende Korrekturen an den Festsetzungen und der Begründung werden vorgenommen: - Ziffer A 7.10.1 Ergänzt wird der Ausschluss geschlossener Holzzäune. - Ziffer A 7.10.6 wird um den Begriff Gabionen ergänzt. - Unter Ziffer 2.9.1 der Begründung wird der Satz mit dem Verweis auf den Förderbrunnen gestrichen. Ergänzt wird, dass keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen. - Im Umweltbericht unter Ziffer 4.5 werden Angaben zum Biber ergänzt. - Rechtschreibfehler werden korrigiert. Auf die Festsetzung heimischer Gehölze im Siedlungsbereich wird verzichtet. Die Begründung zum Thema Einfriedung bleibt unverändert.	
Abstimmung: 12 dafür :8 dagegen (Dagegen-Stimme: MGR Oliver Maylandt) (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen) <u>Der Marktgemeinderat Oliver Maylandt beantragt gemäß Artikel 54 GO die namentliche Erwähnung beim Abstimmungsergebnis (Dagegen-Stimme).</u>	

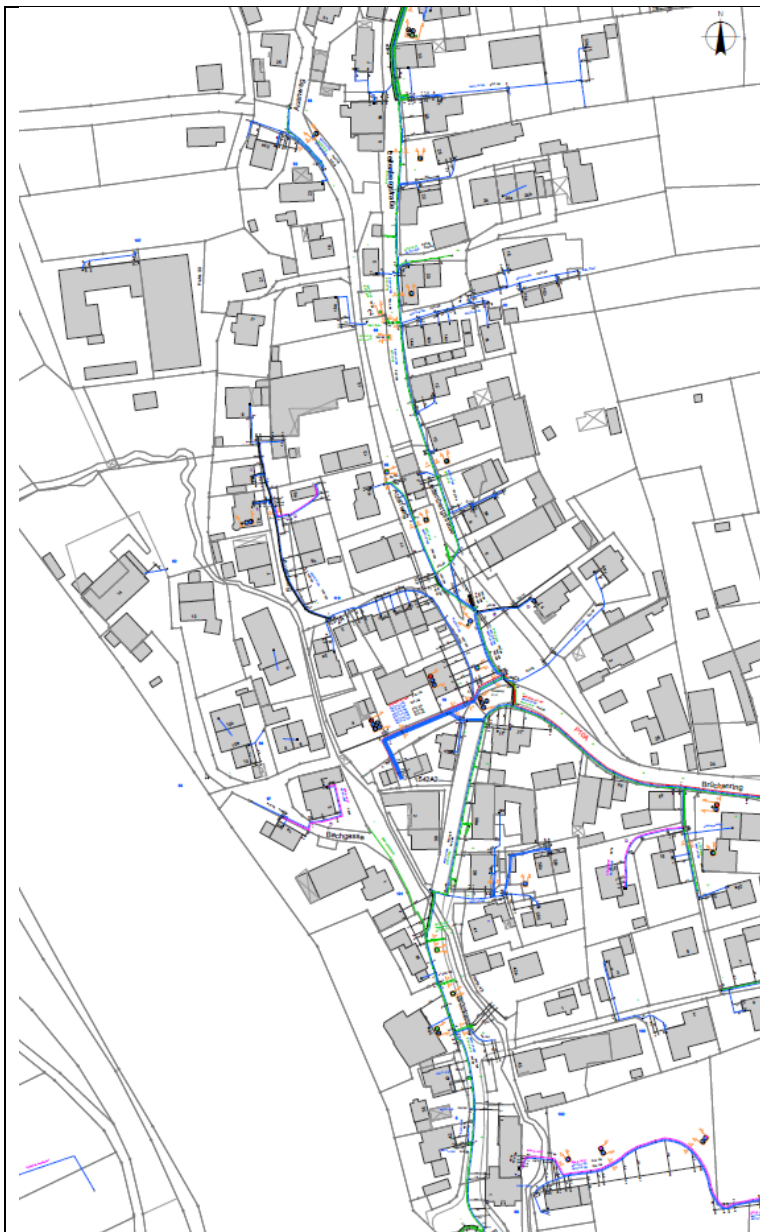
6. LEW Verteilnetz GmbH, Stellungnahme vom 15.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden. Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen	

Markt Kaufering

Bebauungsplan Unterdorf West

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 4.1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3.1 BauGB

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 20-/1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind im beiliegenden Kabellageplan dargestellt.	
---	--



Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“. Allgemeiner Hinweis Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.	
Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

7. Vodafone GmbH, Stellungnahme vom 05.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.	
Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 12.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
(...) Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an den o.a. Bebauungsplanaufstellungsverfahren der Marktgemeinde (...). Wie auch zu den o.g. Bebauungsplanentwürfen geäußert besteht von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern grundsätzlich Einverständnis mit dem Vorhaben, bestandsorientiert eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, sofern diese im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern im jeweiligen Geltungsbereich abgestimmt ist. Die Entscheidung, eine Steuerung für die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung weiterhin nicht vorzunehmen und für die gesamten übrigen, nicht mit	

Bebauungsplänen überplanten Gebiete weiterhin nach § 34 BauGB zu bemessen ist - wie zu o.a. Bebauungsplanentwürfen schon geäußert - positiv, weil sie bewusst auch Raum lässt für die Weiterentwicklung der kleinen handwerklichen und gewerblichen sowie ggf. landwirtschaftlichen Strukturen, die im bzw. an das Planungsgebiet angrenzend ansässig sind und den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprechen, der für den Geltungsbereich im Bebauungszusammenhang ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO darstellt.

Die angestrebte, behutsame Innenentwicklung zu wohl v.a. Wohnbauzwecken über Baulückenfüllung bzw. Ortsabrundung ist zu befürworten, sofern im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung die gewachsene Wirklichkeit vor Ort entsprechend berücksichtigt wird: Bei einem Heranrücken durch neu hinzukommende bauliche Nutzungen muss sichergestellt werden, dass sich daraus keine negativen Auswirkungen für die bestandskräftig genehmigten Handwerks- und Gewerbebetriebe im Geltungsbereich und angrenzend ergeben, was den ordnungsgemäßen Betriebsablauf (einschließlich des Betriebsverkehrs und betriebsüblicher Emissionen) oder angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten betrifft.

Wir bitten Sie auch an dieser Stelle noch einmal grundsätzlich, im Interesse der Erhaltung der dörflichen Strukturen, Ihre planerischen Bemühungen um lebendige und durch eine ausgewogene Mischnutzung charakterisierte Standorte im Marktgemeindegebiet und v.a. in den bestehenden mischbaulichen Strukturen im Plangebiet fortzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)

9. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 10.11.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen o.g. Vorhaben. Die wesentlichen wasserwirtschaftlichen Belange (Oberflächennahe Grundwasserspiegellagen mit Korrelation zu Fließgewässern, Betroffenheiten bei Starkregen, Niederschlagswasserbeseitigung, etc.) wurden identifiziert und angemessen gewürdigt. Gemäß unseren Informationen ist der Mühlbach kein Gewässer II. Ordnung, wir bitten um Korrektur der Antragsunterlagen.	
Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung des Mühlbachs wird auf Gewässer III. Ordnung korrigiert.	
Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken und Hinweisen aus der Öffentlichkeit sind eingegangen:

Bürger 1 - Niederschrift vom 09.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Mit der Festsetzung 3.1 „Baulinie“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 145, Auenweg 23, wird ein Baufenster für einen Neubau festgesetzt. Erweiterungen im Bestand sind damit nahezu unmöglich. Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 1998 komplett saniert und erweitert. Dementsprechend soll das Gebäude erhalten bleiben. Allerdings gibt es Überlegungen die Wohnsituation durch Anbauten Richtung Süden und Westen zu vergrößern. Um mir diese Möglichkeit offen zu halten, bitte ich um eine entsprechende Vergrößerung des Bauraumes in Richtung Süden und Westen.	Es handelt sich um eine Baugrenze, nicht um eine Baulinie. Der Bauraum wird spürbar nach Süden und geringfügig nach Westen erweitert. Zusätzlich wird die zulässige GR um 40 m² angehoben, um überhaupt erst eine Erweiterung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich wird im Westen zurückgenommen, um klarzustellen, wo die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft. Hierdurch kann auf die Festsetzung der privaten Grünfläche verzichtet werden. Es ergibt sich eine Baufläche von ca. 935 m², was die Errichtung von 3 Wohneinheiten ermöglicht. Sofern das gesamte Grundstück als Baugrundstück betrachtet würde, wären 4 Wohneinheiten möglich. Die Reduktion um eine Wohneinheit stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentums- bzw. Baurechts dar. Die Marktgemeinde verfolgt mittlerweile schon mit dem 6. Bebauungsplan das Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten insbesondere in ungünstig erschlossenen Situationen zu beschränken. Der schmale Auenweg ohne offizielle Wendemöglichkeit stellt eine dieser Situationen dar.
Beschlussvorschlag: Der Bauraum wird nach Süden und nach Westen erweitert. Die zulässige GR wird um 40 m² angehoben. Der Geltungsbereich wird im Westen etwas zurückgenommen.	
Abstimmung: 20 dafür : 0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

Bürger 2 – Stellungnahmen vom 01.12.2025 und 05.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Angaben zur betroffenen Fläche / Position Flurstücke der Gemarkung Kaufering: 112 + 113/2 Lage: Bachgasse 1 + 1 A Hiermit widersprechen wir folgenden Teilen des Planentwurfs:	
Gegenstand des Einwands: Grundfläche Pkt. 2.1 max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 160 m² Begründung des Einwands Für das Baugrundstück sollte eine höhere Grundfläche ermöglicht werden. Dies fördert eine funktionsfähige Bebauung. Die Analyse (Verhältnis zulässige Grundfläche zu Grundstücksgröße) der benachbarten Grundstücke hat ergeben, dass auf benachbarten Grundstücken eine zulässige Bebauung bis ca. 36 % zulässig ist. Mit einer neuen Grundfläche von 200 m² und 650 m², wie in Anlage 1 dargestellt, beträgt die GRZ prozentual 34,53 % für das Baugrundstück und bewegt sich somit im gleichen Bereich wie andere Grundstücke. Des Weiteren ermöglicht eine größere Grundfläche eine flexiblere Planung. Gerade im Hinblick auf die zulässigen Wohneinheiten, welche nach Grundstücksgröße gestaffelt sind. Besonders in gewachsenen Ortslagen ist ein etwas höherer Überbauungsgrad sinnvoll, um unpraktische Restflächen zu vermeiden. Ebenfalls können die Flächen besser zusammenhängend genutzt werden. Gebäude fügen sich auch mit einer größeren Grundfläche aufgrund weiterer Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes harmonisch in das Ortsgefüge ein.	Die Grundflächenzahl (GRZ) ist bei dieser heterogenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur kein geeigneter Vergleichswert. Auch im Hinblick auf das Einfügegebot nach § 34 BauGB ist die GRZ kein Kriterium. Daher wurde diese auch bei der gegenständlichen Planung nicht als Vergleichswert herangezogen. Für das Baufenster Haus-Nr. 1a wird wie bei den meisten anderen Einfamilienhäusern eine Grundfläche von 160 m² festgesetzt. Dies entspricht dem Gleichbehandlungsprinzip. Dieser Wert wird daher nicht nach oben gesetzt. Für das zweite Baufenster auf dem Grundstück des Einwenders wird die max. zulässige Grundfläche um 60 m² erhöht. Eine noch höhere GR ließe sich innerhalb der erweiterten Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen städtebaulich sinnvoll nicht umsetzen. Zusätzliche können Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 errichtet werden.

Markt Kaufering
Bebauungsplan Unterdorf West

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 4.1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3.1 BauGB

Ein weiterer Aspekt ist, dass ein vergrößertes Baufenster die bauliche Nachverdichtung im Sinne des 1 a BauGB (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) unterstützt. Dadurch wird Boden sparsam genutzt. Dies stellt einen zentralen Punkt für die kommunale Bauleitplanung dar.

Anlage 1 zum Einwand Sedlmeier
vom 01.12.2025 zum Bebauungsplanentwurf "Unterdorf West" des Markt Kaufering

Flurstück	Größe Grundstück	Überbaubare Fläche lt. Bebauungsplanentwurf in m²	Überbaubare Fläche lt. Bebauungsplanentwurf in %	WH	FH	=	WH	FH	=	mögliche Wandhöhe ca. in Bezug auf Bestandsgebäude
122	2789,64	150	5,371261802							
128	3216,62	985	30,63007161	579	584,6	5,6				6,00
129	1271,64	389	30,60521131							5,50
131	1689,61	180	10,65400029	581,5	589	4,5				7,00
135	689,51	180	26,10484623	583	588,9	3,8				6,00
144	640,95	230	35,8732749	583	588,9	3,8				5,15
112+113/2	2495,71	990	39,64125479	581,5	585	3,5	583	588,5	5,5	WOHNHAUS 5,5 HOF 5,7
83	2472,32	589	23,85784867	582,5	585,5	4				5,15
94/2	479,84	120	25,00312539							
92+91	947,38	200	21,11085309							
89	765,73	180	23,50899027							
143	2600,58	990	38,05164994	582,2	586,3	4,1	583,4	588		WOHNHAUS 5,25 HOF 6,3
138/1	728,27	180	24,71610804	583,9	586	5,1				5,50
138/2	334,41	120	35,88405438	581,5	585,8	4,1				5,50
136/5	482,06	180	37,1904891							
138	623,2	230	36,90299012	581	587	6				5,00
137	824,67	290	35,28312509							
134	770,04	295	38,1918285	583	587,5	4,5				6,15
134/1	763,48	180	23,56867208							
138/8	344,74	120	34,80884145	581,5	585,8	4,1				5,30
112	2495,71	990	39,64125479	582	585,5	3,5	583,5	589	5,5	WH 6,00 HOF 6,30

Flurstücke im Randbereich zum Lech

betrachtete Gebäude mit höherer Grundfläche in Bezug auf das Grundstück

Flur-Nr.: 112+113/2 (Einwand) Bestandsgrundfläche

Flur-Nr.: 112+113/2 (Einwand) neue Grundfläche

Gegenstand des Einwands: First- und Wandhöhen

Pkt. 2.2 - maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen Null, z. B. 585,5 m ü. NHN. Gemessen wird am höchsten Punkt der Dachhaut.

Pkt. 2.3 - maximal zulässige Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 581,5 m ü. NHN. Die Wandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Begründung des Einwands

Für das Baugrundstück sollte eine höhere Wand- und Firsthöhe möglich sein.

Die Analyse der Nachbargebäude hat ergeben, dass auch in den Randbereichen zum Lech (z. B. Flur-Nr.: 119/0 + 117/0), Wandhöhen mit einer Höhe von ca. 6,00 m bis 6,30 m nach dem neuen Bebauungsplan zugelassen werden.

Die Gebäudehöhen wurden für das gesamte Plangebiet überprüft und ggf. angepasst. Aus der Überarbeitung ergeben sich für die Gebäude des Einwands folgende neuen Höhenfestsetzungen:

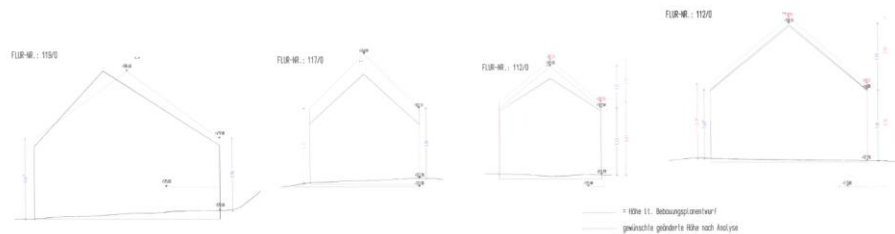
Bereich 1: FH 585,6 m ü NHN und WH 582,6 m ü NHN

Bereich 2: FH 588,9 m ü NHN und WH 583,9 m ü NHN

Die von den Einwendern gewünschten Werte sind damit nahezu erreicht bzw. sogar geringfügig überschritten. Sie entsprechen jeweils einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 11,5 für das Bauernhaus und 9,5 m für das kleinere Gebäude. Diese Werte sind für alle Gebäude vergleichbar festgesetzt, s Ziffer 5.2.2 der Begründung.

Die Wandhöhe für den Bereich 1 (Anlage 2 + 3) sollte auf eine Höhe von 582,00 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 585,50 m ü. NHN angepasst werden. Die Wandhöhe für den Bereich 2 (Anlage 2 + 3) sollte auf eine Höhe von 583,50 m ü. NHN und eine Firsthöhe von 589,00 m ü. NHN angepasst werden. Diese Erhöhung um 50 cm zum Bebauungsplanentwurf ist städtebaulich kaum wahrnehmbar. Die Maßänderung bleibt ebenfalls im Rahmen der ortsüblichen Bauhöhen.

Die höhere Wandhöhe ermöglicht eine effizientere Grundrissnutzung und erleichtert auch die Dämmung nach dem aktuellen GEG-Standard. Dies entspricht den Zielen der Kommunen zur Förderung „demografiegerechten Bauens“.



Gegenstand des Einwands: **Baugrenze**

Pkt. 3.1 - Baugrenze

Begründung des Einwands

Wir bitten darum das Baufenster wie in Anlage 3 zu verändern.

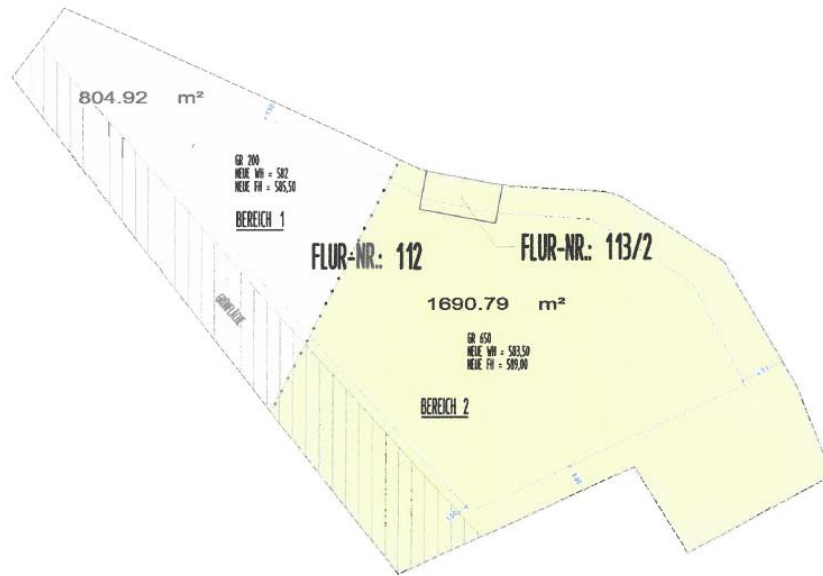
Durch ein größeres Baufenster entsteht ein größerer Spielraum, um die Bebauung optimal auf Grundstücksbedingungen, Topografie und Belichtung auszurichten. Dies ermöglicht eine bessere Anpassung an die Nachbarbebauung und vermeidet städtebaulich ungeschickte Zwangslösungen. Ein erweitertes Baufenster sorgt ebenfalls dafür, dass die Grundstücksfläche funktional und wirtschaftlich sinnvoller genutzt werden kann.

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und einem Einfamilienhaus bebaut. Der Wechsel zwischen einem größeren und einem kleineren Gebäude ist in diesem Bereich typisch für das Ortsbild von Kaufering Dorf. Daher werden zwei unterschiedliche Bau-räume festgesetzt.

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. Des Weiteren werden Baugrenzen mit seitlichem Grenzabstand in den Bereichen mit freistehenden Einzelhäusern festgesetzt.

Für das Einfamilienhaus lässt die Baugrenze, soweit dies auf Grund der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Abstandsflächen, Brandschutz, Topografie

Es erfolgt eine Reduktion unnötiger Restflächen, die städtebaulich wertlos sind und Pflegeaufwand erzeugen. Des Weiteren erhöht sich die Flexibilität bei der Gebäudelage. Die Gebäudeausrichtung kann optimaler genutzt werden. Dies ist gerade im Hinblick für die Nutzung von PV-Anlagen wichtig.



etc.) möglich ist, Spielraum für Erweiterungen. Eine Vergrößerung der Baugrenze gegenüber dem Vorentwurf ist auf Grund des Grundstückszuschnitts und der angestrebten GR aus Sicht des Marktgemeinderates nicht angebracht.

Die Baugrenzen um die ehemaligen Hofstellen wurden vor allem auf den eher kleineren Grundstücken, welche mit den bestehenden Gebäuden bereits gut ausgenutzt sind, sehr eng gefasst, um deren räumliche Wirkung zu sichern. Eine vergleichbare Festsetzungssystematik wurde im Bebauungsplan Unterdorf Ost gewählt. Etwas mehr Spielraum wird für ehemalige Hofstellen mit größeren Grundstücken gewährt, auf welchen unterschiedliche städtebaulichen Varianten denkbar sind. Hierzu zählen insbesondere die Fl.-Nrn. 143 und 112. Daher wird auch die Baugrenze auf der Fl.-Nr. 112 im Vergleich zum Vorentwurf weiter gefasst.

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude auf beiden Grundstücken weichen etwas von der langgestreckten rechteckigen Form des Einfirst-Hofes mit Wohn- und Wirtschaftstrakt unter einem Dach ab. Bei beiden Gebäuden sind Wohn- und Wirtschaftstrakt mehr oder weniger versetzt angeordnet. Auf der Fl.-Nr. 143 soll der vorhandene Hofraum gesichert und nach Möglichkeit der bestehende Baum erhalten werden. Im Zusammenhang mit diesen Überlegungen wurde auch das Baufenster auf der Fl.-Nr. 137 etwas nach Süden erweitert.

Der Wirkungsgrad von neuen PV-Anlagen ist mittlerweile so hoch, dass der Ausrichtung des Daches für einen wirtschaftlichen Betrieb derselben eine immer geringere Bedeutung zukommt. Zumindest der festgesetzte, südliche Bauraum ermöglicht unterschiedliche Gebäudeausrichtungen. Eine Firstrichtung ist nicht vorgegeben.

Gegenstand des Einwands: **Grünfläche**

Begründung PV - Pkt. 5.2.4 - Als Baugrundstück gilt lediglich derjenige Teil eines Grundstücks, welcher als Baufläche festgesetzt ist. Nicht als Baugrundstück/Baufläche zählen beispielsweise (private) Grünflächen.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Wohneinheiten ist die Fläche des Baugrundstücks entscheidend. Nach Aussage der Begründung des Bebauungsplanentwurfs würden in dem vorliegenden Fall die Flächen der privaten

Die Begründung zu einem Bebauungsplan hat, wie ihr Name bereits sagt, die Funktion, Festsetzungen, welche in der Satzung getroffen werden, zu begründen, zu erläutern und klar zu stellen. Die Inhalte der Begründung haben jedoch im Gegensatz zur Planzeichnung und dem Satzungstext keine verbindliche Wirkung. In diesem Fall hat die Begründung ihre Funktion erfüllt, wie die vorliegende Stellungnahme beweist.

Grünfläche weggemessen werden und somit eine reduzierte Fläche für die Berechnung der Wohneinheiten erfolgen.

Die in der Begründung enthaltene Aussage, wonach nur der als Baufläche festgesetzte Teil eines Grundstücks als Baugrundstück gelte, ist rechtswidrig. Sie verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG), widerspricht dem bauplanungsrechtlichen Grundstücksbegriff gemäß ständiger Rechtsprechung, überschreitet die gemeindliche Planungskompetenz und stellt eine unzulässige Einschränkung des Eigentums (Art. 14 GG) dar.

Private Grünflächen sind funktional Teil des Grundstücks und ihr Ausschluss als Baugrundstücksbestandteil entbehrt jeder sachlichen Begründung. Wir beantragen daher, diesen Passus vollständig zu streichen oder an geltendes Recht anzupassen.

Des Weiteren führt eine Regelung, die nur in der Begründung steht, aber nicht eindeutig im Bebauungsplan selbst aufgeführt ist, zu Rechtsunsicherheit. Ein Bebauungsplan muss klar und bestimmt sein — die Formulierung widerspricht diesem Prinzip. Weder BauGB noch BauNVO definieren das Baugrundstück als „nur die Baufläche“. Private Grünflächen können funktionsrechtlich Teil eines Baugrundstücks sein.

Die Festsetzung als private Grünfläche bedeutet lediglich: Nicht bebaubar, aber weiterhin grundstücksbezogene Nutzung. Somit zählt auch der als Grünfläche ausgewiesene Teil des Baugrundstücks mit in die Berechnungsgrundlage für die Wohneinheiten.

Es ist richtig, dass weder BauGB noch BauNVO eine eindeutige Definition zum Verhältnis Baufläche und Grünfläche liefern. Allerdings finden sich Hinweise hierzu in der Planzeichenverordnung. Dort findet man flächige Darstellungen/Festsetzungen und überlagernde Festsetzungen. Zu den flächigen Festsetzungen zählen z.B. Bauflächen/Baugebiete, Verkehrsflächen, Wasserflächen und eben auch Grünflächen. Eine Fläche kann demnach immer nur einer Flächenkategorie zugeordnet sein. Baufläche und gleichzeitig Grünfläche schließen sich somit aus.

Da sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf die Baugrundstücksfläche bezieht, sind Grünflächen bei der Berechnung der Wohneinheiten nicht zu berücksichtigen.

Es ist richtig, dass die Festsetzung der Grünfläche eine gewisse Einschränkung des Eigentumsrechts darstellt, da sie sich auf die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und auf die GRZ₂ auswirkt. Jedoch handelt es sich mit Sicherheit um keine unverhältnismäßige Einschränkung, zumal die steile Böschung zu keiner Zeit hätte bebaut werden können. Darüber hinaus umfasst das Eigentumsrecht nicht das Recht auf maximale Ausnutzung eines Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen können auf dem betreffenden Grundstück 7 Wohneinheiten realisiert werden, sofern keine Grünfläche festgesetzt würde, wären es 2 WE mehr. Die Marktgemeinde Kaufering hat sich bei der Aufstellung der Bebauungspläne sehr intensiv mit der Beschränkung der Wohneinheiten auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Wohneinheiten auf Grund der teils schmalen Straßenquerschnitte, ungünstiger Erschließungssituationen, sowie der resultierenden Stellplätze, welche auf den Grundstücken untergebracht werden müssen, begrenzt werden sollen. Im Bereich des Lechufers ist es folgerichtig, die Böschung als Grünfläche festzusetzen, da diese auf Grund der starken Neigung weder bebaut werden kann noch für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden kann. Durch die Festsetzung der Grünfläche kann einer unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklung vorgebeugt werden. Sie ist somit städtebaulich gerechtfertigt und angemessen.

Die Marktgemeinde überschreitet mit der Festsetzung von privaten Grünflächen weder ihre kommunale Planungshoheit noch ist die getroffene Festsetzung rechtswidrig. Auch der Gleichbehandlungsgrundsatz wird eingehalten,

	zumal alle Grundstücke entlang des Lechs mit einer privaten Grünfläche belegt sind und die Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke vergleichbare Einschränkungen erfahren. Hiervon sind alle Grundstücke betroffen, die im Flächennutzungsplan Anteil an Grünflächen haben. Die Gemeinde entspricht somit dem Entwicklungsgebot, nach dem Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind.
Sehr geehrte Damen und Herren, ergänzend zu unserem bereits eingereichten Einwand, möchten wir Ihnen den folgenden Sachverhalt mitteilen: Am 16.10.2006 erwarben wir von der Gemeinde Kaufering eine Teilfläche von 100 m². Diese wurde aus der Flur-Nr. 95/9 herausgemessen und anschließend unserer Flur-Nr. 112 als Bestandteil zugeschrieben. Mit dem Kauf erwarben wir auch den entsprechenden Hangbereich und entrichteten für die 100m² den in Kaufering üblichen Preis für Baugrundstück/bebaubare Baufläche. Darüber hinaus haben wir sämtliche Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, die einmaligen Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie alle Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal an die Gemeinde Kaufering entrichtet.	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch nicht um einen städtebaulichen Belag, welcher Eingang in den Bebauungsplan findet.
Beschlussvorschlag: Die südliche Baugrenze wird erweitert. Bei der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird die maximal zulässige Grundfläche um 60 m² erhöht. An der Grünfläche wird festgehalten. Die Gebäudehöhen werden wie folgt begrenzt: Bereich 1: FH 585,6 m ü NHN und WH 582,6 m ü NHN Bereich 2: FH 588,9 m ü NHN und WH 583,9 m ü NHN	
Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

Bürger 3 – Stellungnahme vom 03.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 119 befindet sich unser Wohnhaus, Mühl- gasse 12, und in Richtung Süden der zugehörige Garten. Der Bebauungsplan „Unterdorf West“ sieht vor, knapp die Hälfte dieses Grundstückes. als private Grünfläche festzulegen. Damit sei in diesem Bereich die vorhandene Bepflan- zung und die auf dem Grundstück liegende Hangkante zu schützen und jede Art der Bebauung verboten. Mit der Festlegung einer privaten Grünfläche sind wir nicht einverstanden und wünschen die Streichung dieser Festlegung für das Grundstück Fl.-Nr. 119. Unten aufgeführt dazu eine Vielzahl von Gründen	Der Marktgemeinderat hat sich dazu entschlossen, im Gegensatz zum Vor- entwurf, die Festsetzungen zur Grünordnung im Entwurf zum Bebauungsplan Unterdorf West zurückzunehmen. Grünflächen werden nur dort festgesetzt, wo diese aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden bzw. wo es sich um Flächen der Marktgemeinde handelt. Diese Vorgehensweise entspricht der in den bisher bereits gesetzten Bebau- ungsplänen in Kaufering Dorf. Somit wird auf die Festsetzung einer Grünfläche auf der Fl.-Nr. 119 verzichtet.
1.1 Zuordnung zum Innenbereich gem. § 34 BauGB Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, der in diesem Ortsrandbe- reich, durch die seit Jahrhunderten existierenden Wohngebäude der Mühl- gasse 12 und Mühlgasse 10 bestimmt wird. Die Argumentation der Planerin. dass der Innenbereich hier durch den Terrassenhang und nicht durch die Wohnbebauung definiert wird, ist nicht nachvollziehbar. Die Innenbe- reichsausdehnung des Ortes nach § 34 ist hier nur durch die vorhandene Be- bauung und dem im Westen fließenden Lech definiert. Für das Grundstück Fl.-Nr. 119, bedeutet dies, dass durch die Festlegung ei- ner privaten Grünfläche vorhandenes Baurecht, dass nach § 34 BauGB zwei- felsfrei vorhanden ist, in unverhältnismäßiger Weise entzogen wird. Eine mög- liche Argumentation, dass das Baurecht erst durch Einbezug des Grundstücks in den Innenbereich mittels der aktuellen Bauleitplanung erfolgt wäre, ist somit bereits im Vorfeld ausgeschlossen.	Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Einwenders, dass die Fl.-Nr. 119 dem Innenbereich zuzuordnen ist. Ob jedoch der Lech die Grenze des Innen- bereichs im Westen darstellt, wird unterschiedlich bewertet. Diese Frage spielt jedoch für die Beurteilung des o.g. Sachverhalts keine Rolle.
1.2 Ungleiche Anwendung der Vorgaben aus der Regionalplanung in den Be- bauungsplänen. Im Bebauungsplan Unterdorf West finden, erstmalig in der Historie der B Pla- nerstellung im Dorf, Anforderungen aus der Regionalplanung zum Schutz von Hangkanten und Steilhängen Einzug. Hierzu soll auf Fl.-Nr. 119 der Schutz	Der Marktgemeinderat widerspricht dieser Darstellung. Bereits im Bebauungs- plan Oberer Brückenring wurden umfangreiche Hangbereich als private Grün- flächen mit Pflanzbindung festgesetzt.

mittels einer privaten Grünfläche gewährleistet werden und so eine Bebauung des Hanges verhindert werden. Diese Festlegung für das Grundstück Fl.-Nr.119 stellt eine Ungleichbehandlung gegenüber den Eigentümern zahlreicher Hanggrundstücke im vorliegenden Bebauungsplan sowie allen anderen Bebauungsplänen im Dorf dar, bei denen auf den Entzug der Eigentümerrechte mittels Festlegung einer privaten Grünfläche verzichtet wurde. Eine Systematik in der Nichtanwendung der Vorgabe in den bereits aufgestellten Bebauungsplänen aus der Regionalplanung ist dabei nicht erkennbar. Die Festlegung erscheint damit unschlüssig und willkürlich. Als Beispiel sind hier zwei Ausschnitte aus dem Bebauungsplan Unterdorf-Ost angeführt. Die gesamte Bebauung, entlang der Scheuringer Straße, befindet sich hier im Steilhangbereich der Lechleite. Eine private Grünfläche, zur Sicherung der Vorgaben aus der Regionalplanung sucht man hier vergebens. Dasselbe gilt für den Terrassenhang westlich der Leitenbergstraße Auch hier existiert mehrfach eine Bebauung im Hang. Eine private Grünfläche zur Sicherung der Regionalplanungsvorgaben wurde nicht angewendet. Nicht einmal beim Bebauungsplan Johannesweg, der zeitgleich zum Unterdorf West aufgestellt wird, wird diese Festsetzung für die dort befindliche Terrassenböschung angewendet Weitere Beispiele aus den anderen bereits überplanten Dorfgebieten, können bei Bedarf mühelos ergänzt werden. Dass jetzt ausgerechnet die wenigen Meter Böschung auf Fl.-Nr. 119 die Versäumnisse in den vorangegangenen Planungen offenbar heilen sollen, ist in keinsten Weise nachvollziehbar und in den Auswirkungen für den alleinig betroffenen Eigentümern des Grundstückes nicht hinnehmbar!	
1.3 Bisher keine Einwände des Regionalen Planungsverbandes Bei Betrachtung der vorangegangenen Bebauungspläne fällt auf, dass der Regionale Planungsverband München, der für die Erstellung der Regionalplanung zuständig ist, für die vorangegangenen Bebauungspläne im Dorf keine Einwände hatte Beispielsweise ist im Protokoll der Sitzung vom 20.02 2019 folgendes zu lesen	Im Regionalplan unter Ziffer Z 4.3 heißt es: Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten. Es handelt sich um ein Ziel der Regionalplanung, welches nicht der Abwägung unterliegt. Nach Rücksprache mit dem Regionalen Planungsverband wird nicht zwischen bereits bebauten und unbebauten bzw. überformten landschaftsbildprägenden Strukturen differenziert. Diese sind generell zu erhalten. Aus dem Ziel lässt

„5. Aufstellung des Bebauungsplanes Unterdorf-Ost - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen- Satzungsbeschluss „In der förmlichen Beteiligung waren folgende Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Anregungen und Hinweise: - Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 07.01.2019 Hier stellt sich 1 die berechtigte Frage, warum die Planerin nun plötzlich bezüglich der Ziele der Regionalplanung für den Bebauungsplan Unterdorf West zu der Erkenntnis kommt, dass private Grünflächen gesichert werden müssten? Und das, obwohl der Regionale Planungsverband selbst für die anderen Bebauungspläne überhaupt keine Notwendigkeit darin sah, den Schutz der im Dorf reichlich vorhandenen Hangkanten mittels privater Grünflächen zu fordern. Daraus wiederum leitet sich 2 die Frage ab, ob die im Siedlungsgebiet von Alt-Kaufering zu findenden Hangkanten, aufgrund Ihres oft nur fragmentarischen Vorhandenseins, letztendlich vielleicht gar nicht als landesplanerisch raumbedeutendes Element zu werten sind und somit von der Regionalplanung unberührt bleiben?	sich aber auch nicht ableiten, dass an Hangkanten keine (weitere) Bebauung zulässig sein sollte. Wichtig ist der Erhalt der landschaftsbildprägenden Wirkung der Struktur. Dies ist im Einzelfall zu beurteilen. Bereits im Bebauungsplan Oberer Brückenring wurden umfangreiche Hangbereich als private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzt.
1.4 Widerspruch in der Begründung zum Bebauungsplan Interessanterweise wird in der Begründung auf Seite 5, unter Punkt 2 5, die Existenz von geschützten Landschaftsteilen im Plangebiet verneint! Der Bebauungsplan Unterdorf West widerspricht sich hier somit in sich selbst!	Bei der unter Ziffer 2.5 der Begründung aufgeführten geschützten Landschaftsbestandteile handelt es sich um eine Schutzkategorie gemäß § 29 BNatSchG. Solche sind innerhalb des Geltungsbereichs und in der näheren Umgebung nicht anzutreffen. Im Regionalplan unter Ziffer Z 4.3 heißt es: Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten. Somit besteht kein Widerspruch. Es handelt sich um zwei unterschiedliche Begriffe, welche vom Einwender gleichgesetzt wurden.
1.5 Fragliche Anwendung der Grünordnung als Instrument der Regionalplanungsvorgaben Des Weiteren spricht auch der Ausschluss des Abwägungsgebotes für die Vorgaben der Regionalplanung gegen die Anwendung einer privaten Grünflä-	Es ist das Grundprinzip der unterschiedlichen Planungsebenen, dass die Planungsziele mit jeder weiteren Planungsebene immer weiter konkretisiert werden. So wurden die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf Gemeindeebene berücksichtigt. Der Bebauungsplan wiederum konkretisiert die Ziele der Flächennutzungsplanung und prüft nochmals, welchen Zielen der Regionalplanung auf

che, als Mittel der Regionalplanung. Gemäß Baugesetzbuch ist für die Festlegung einer privaten Grünfläche die Abwägung zwingend erforderlich. Das nachfolgend angeführte Gerichtsurteil macht dies deutlich. Verwendet das Planungsbüro möglicherweise immer mit der Festlegung einer privaten Grünfläche das falsche Mittel zur Sicherung der Regionalplanung? In Anbetracht dessen, dass Alt-Kaufering im Gesamten in den Hangbereich der Lechleite gebaut ist und sich zudem unzählige Orte in Hanglagen befinden, erscheint es außerdem fraglich, ob diese Vorgabe der Regionalplanung überhaupt für Siedlungsbereiche gedacht ist oder hier die Landschaftselemente in den Freiräumen zwischen den Besiedlungen geschützt werden sollen. Eine Aufklärung des Sachverhaltes wäre wünschenswert.

VGH München, Urteil v. 30.07.2021 - 9 N 18.1995

Der Bebauungsplan „W. Straße“ leidet hinsichtlich der Festsetzung private Grünfläche auf dem Grundstück 5936 Gemarkung Sommerkahl an einem beachtlichen Abwägungsmangel.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. § 2 Abs. 3 BauGB ergänzt dieses materiell-rechtliche Abwägungsgebot, um die Verfahrensanforderung (vgl. § 214 Abs. 1 Satz 7 Nr. 1 BauGB), dass die abwägungserheblichen Belange in wesentlichen Punkten (zutreffend) zu ermitteln und zu bewerten sind. Zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind alle Belange, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Für die Abwägung ist nach § 214 Abs 3 Satz 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan maßgebend (BayVGH, U.v. 28.7.2020 - 9 N 16.2497 - juris Rn 34). Daran gemessen leidet der Bebauungsplan an einem beachtlichen Abwägungsmangel.

Ebene des Bebauungsplans detailliertere Beachtung geschenkt werden muss.

s. Abwägung zu Punkt 1.4

Die frühzeitige Beteiligung dient der Einholung des Abwägungsmaterials. Die Abwägung erfolgt nach der förmlichen Beteiligung. Somit kann zu diesem Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens noch nicht von einem Abwägungsmangel gesprochen werden.

6 Auflistung weiterer Einwendungen gegen Vorgaben des Bebauungsplans Neben den oben angeführten grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorliegenden Planungen des Planungsverbandes, sehen wir auch unsere privaten Interessen und Ziele, die mit diesem Grundstück verbunden sind, als beeinträchtigt an. Folgende Einwände gegen den Bebauungsplan machen wir geltend	Der Planungsverband handelt im Auftrag der Marktgemeinde Kaufering. Der Vorentwurf wurde vom Marktgemeinderat gebilligt. Somit handelt es sich bei dem vorliegenden Vorentwurf um die Planung der Marktgemeinde Kaufering.
6.1 Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten Das Gebäude in der Mühlgasse 12 ist derzeit nur auf ca. der Hälfte seiner Grundfläche für Wohnzwecke genutzt. Hier befinden sich zwei Wohneinheiten. Wir planen die vorhandene, ungenutzte Bauwerksfläche für unsere Kinder und zur Sicherung unseres Renteneinkommens, mit zwei weiteren Wohnungen zu versehen. Nach den allgemeinen Vorgaben für den B Plan, sind auf unserem Grundstück mit ca. 1.280 m² Grundfläche insgesamt vier Wohneinheiten zulässig. Private Grünflächen dürfen aber nicht zur Berechnung der Wohneinheiten mitgerechnet werden. So wie es der Bebauungsplan im Moment festlegt, dürfen wir keine einzige weitere Wohnung ausbauen. Die Festlegung der privaten Grünfläche entzieht daher nicht nur das Baurecht auf den betroffenen Grundstücksteilen, sondern auch Baurecht im verbleibenden, bereits bebauten Grundstücksteil. Dies entspricht nicht unseren Zielen und widerspricht auch den Zielen der Bauleitplanung im Dorf, die eine maßvolle Nachverdichtung anstreben. Durch die Festlegung der privaten Grünfläche ist es uns obendrein nicht mehr möglich, die notwendigen Stellplätze und Garagen, die mit den zusätzlichen Wohneinheiten verbunden sind, auf dem Grundstück unterzubringen. Der von uns geplante Ausbau weiterer Wohnungen wird auch dadurch unmöglich gemacht.	Die Fl.-Nr. 119 weist gemäß digitaler Flurkarte eine amtliche Fläche von 1.217 m² auf. Nachdem im Entwurf auf die Festsetzung der Grünfläche verzichtet wird, ist der Einwand gegenstandslos. Auf dem Grundstück können künftig 4 Wohneinheiten errichtet werden.
1.6.2 Fehlende Zuwegung zu Grundstücksteilen Bei dem südöstlichen Teil der geplanten privaten Grünfläche handelt es sich um eine ca. 180 m² ebene Rasenfläche. Diese ist bisher durch keine sichere Zuwegung erschlossen. Wir planen hierfür den vorhandenen Weg auf unser Grundstück zu verlegen und für Rasenmäher sicher befahrbar zu machen und eine Treppe in den Hang zu bauen.	Nachdem im Entwurf auf die Festsetzung der Grünfläche verzichtet wird, ist der Einwand gegenstandslos. Nachdem sich das Grundstück innerhalb der 60 m -Linie des Lechs befindet, dürfen Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der

Das Bauverbot auf privaten Grünflächen verhindert diese Planungen und stellt somit eine unzumutbare Härte dar.	Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden.
1.6.3 Wertverlust durch Baurechtsentzug Durch die Festlegung der privaten Grünfläche erfährt das gesamte Grundstück Fl.-Nr. 119 einen massiven Wertverlust. Es dient dadurch nicht mehr ausreichend als Kreditsicherheit für Ausbau und Renovierung eines historischen Gebäudes. Der geplante Ausbau weiterer Wohnungen wird dadurch stark gefährdet.	Nachdem im Entwurf auf die Festsetzung der Grünfläche verzichtet wird, ist der Einwand gegenstandslos. Darüber hinaus ist die die Kreditsicherheit eines Grundstücks kein städtebaulicher Belang und somit nicht Bestandteil eines Bebauungsplans.
1.6.4 Ungleiche Bewertung der zu erhaltenden Bepflanzung Die geplante private Grünfläche ist zudem als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen. Die Fläche auf Fl.-Nr. 119 enthält aber keine Bepflanzung, die diesen Schutz rechtfertigt. Entlang der Grenze befindet sich eine Thuja-Hecke, die restliche Bepflanzung besteht aus gewöhnlichen Garten Ziergehölzen und Sträuchern sowie wenigen Obstgehölzen. die sich in keinsten Weise von anderen Gartenbepflanzungen im B- Plangebiet unterscheiden, dort jedoch offensichtlich nicht schutzwürdig sind. Der Böschungsbereich östlich des bestehenden Wohnhauses ist sogar überhaupt nicht bepflanzt. Hier ist das anstehende Erdreich fast unbewachsen und liegt frei. Die Festlegung zum Erhalt dieser Bepflanzung ist nicht gerechtfertigt, da nicht vorhanden. Sie stellt zudem eine Ungleichbehandlung und Benachteiligung gegenüber den meisten anderen Gartenbesitzern Im Dorfgebiet dar	Der Marktgemeinderat hat sich dazu entschlossen, im Gegensatz zum Vorentwurf, die Festsetzungen zur Grünordnung im Entwurf zum Bebauungsplan Unterdorf West zurückzunehmen. Grünflächen und Pflanzgebote werden nur dort festgesetzt, wo diese aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden bzw. wo es sich um Flächen der Marktgemeinde handelt. Diese Vorgehensweise entspricht der in den bisher bereits gesetzten Bebauungsplänen in Kaufering Dorf. Somit wird auf die Festsetzung einer Grünfläche und auf die Pflanzbindung auf der Fl.-Nr. 119 verzichtet. Der Einwand ist somit gegenstandslos.
1.6.5 Ungleichbehandlung bezüglich angrenzender Grundstücksnachbarn Zusätzlich fällt auf, dass der besagte Terrassenhang auf Fl.-Nr. 119 in der Topographie auf dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 117 weiterläuft, jedoch dieser Teil von der Festlegung einer privaten Grünfläche verschont bleibt. Eine Begründung hierfür ist nicht zu erkennen. Liegt es etwa daran, dass die Hangtopographie hier durch frühere Baumaßnahmen bereits gestört und ver-	Auf die Festsetzung einer Grünfläche und auf die Pflanzbindung auf der Fl.-Nr. 119 wird verzichtet. Der Einwand ist somit gegenstandslos.

lagert wurde? Wenn ja, können auch auf Fl.-Nr. 119 bereits vorhandene Abgrabungen sowie Einbauten von Stützmauern angeführt werden, die die Schutzwürdigkeit des Hanges in Frage stellen.	
1.6.6 Widerspruch gegen die Festlegung der Firsthöhe Unter 5.2.2 der Begründung wird für das Wohngebäude für die zulässige Firsthöhe die Bestandshöhe festgeschrieben. Das Aufbringen einer Aufdachdämmung sei somit unzulässig. „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 " Bereits der erste Satz dieser Festlegung ist nicht richtig. Das Anwesen Mühlgasse 12 ist bei der Betrachtung des Bestandes selbstverständlich auch mit einzubeziehen! Schließlich ist seine Firsthöhe, seit fast drei Jahrhunderten der Maßstab für die maximale Firsthöhe im Bebauungsplangebiet. Richtig musste es heißen: Die Firsthöhen der (ehemaligen) Bauernhäuser liegen bei 11 bis 13 Metern. Eine stichhaltige Begründung für die Begrenzung der zulässigen Firsthöhe auf 12 m wird von Seiten der Planerin nicht geliefert. Sollte der Grund darin liegen, dass die mit der Topographie, in Richtung Osten ansteigenden Dächer, vor dem in erster Reihe stehenden Dach des Gebäudes in der Mühlgasse 12 überragt werden, kann diese Sorge durch eine Betrachtung der Firsthöhenkonten ausgeräumt werden. Selbst bei einer Erhöhung der Firsthöhe durch eine Aufdachdämmung um 50 cm, ragen die hinterliegenden Firste noch um 2 bis 3 Meter über dem Dach der Mühlgasse 12 hervor. Die Festlegung der Bestandshöhe als maximal zulässige Höhe ist für dieses Gebäude bereits aus diesem Grund nicht gerechtfertigt. 1.6.7 Widerspruch gegen das Verbot von Aufdachdämmung	Die Gebäudehöhen wurden für das gesamte Plangebiet überprüft und ggf. angepasst. Aus der Überarbeitung ergeben sich für die Gebäude des Einwenders folgende neuen Höhenfestsetzungen: FH 585,0 m, WH 579,0 m Ale Gebäude, welche die angepeilten Höhen überschreiten bekommen einen Aufschlag von 40 cm für eine ggf. erforderliche Dämmung. S. Begründung Ziffer 5.2.2

Zudem stellt die lapidare Bemerkung, dass die Dämmung des Daches auf andere Weise erfolgen kann, auch technisch eine unzumutbare Erschwernis dar. Die Anbringung einer luftdichten Zwischensparrendämmung in einem fast 300 Jahre alten barocken Dachstuhl mit seinen zahlreichen, die Dichtungsebene durchdringenden Verstrebungen, Bindern und Aussteifungskreuzen, ist so gut wie unmöglich herzustellen. Bei einer Aufdachdämmung treten diese Probleme erst gar nicht auf! Selbstverständlich wünschen wir uns auch, dass der historische Dachstuhl bei einem Ausbau des Dachgeschosses sichtbar bleibt. Das ist bei einer Zwischensparrendämmung nicht gegeben	Es besteht kein Verbot einer Aufdachdämmung.
1.6.8 Fehlerhafte Bestandsermittlung bei der Dachneigung Unter 5.5 der Begründung wird folgende Festlegung getroffen: Das gewählte Spektrum für Satteldächer entspricht mit 30° bis 45° dem Bestand". Das Dach des Anwesens in der Mühlgasse 12 hat eine Dachneigung von 50°. Wir bitten den Punkt 5.5 der Begründung entsprechend zu korrigieren.	Die Begründung wird angepasst.
1.7 Anpassung des Baufensters Wie bereits eingangs erörtert ist das Grundstück bezüglich des Baurechts in Gänze nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der südliche Teil der Grundfläche könnte dementsprechend nach Größe, Lage und Erschließung als eigenständiges Baugrundstück abgetrennt und bebaut werden. In der nebenstehenden Luftbildaufnahme ist auch deutlich zu erkennen, dass der südliche Garten der Fl.-Nr. 119, wie eine Baulücke zwischen der umliegenden Bebauung liegt. Um für eine maßvolle Nachverdichtung oder eine eventuelle Nachfolgebebauung des Grundstückes auch die Möglichkeit zu schaffen, zukünftig zwei Gebäude zu errichten, beantragen wir die Vergrößerung des Baufensters in Richtung Süden. Die überbaubare Fläche für Fl.-Nr. 119 sollte dabei analog zu der Nachbarbebauung im Osten auf 380 m² festgelegt werden. Das vergrößerte Baufenster ist in der nachfolgenden Skizze in Blau skizziert.	Die Baugrenze auf der Fl.-Nr. 119 wird nach Süden erweitert. Zudem wird die GR um 80 m² erhöht. Eine darüber hinaus gehende Erweiterung der Baugrenze wird aus folgenden städtebaulichen Gründen abgelehnt: Auch wenn von der Festsetzung einer Grünfläche und einer Pflanzbindung abgesehen wird, werden die Gehölzstrukturen und die Topografie als zu erhaltende, ortsbildprägende Elemente eingestuft. Eine vergleichbare Situation findet sich auf der Fl.-Nr. 137. Auch hier wird auf eine Baugrenze im südlichen Grundstücksteil verzichtet, um den ortsbildprägenden Garten mit den Obstbäumen zu erhalten. Aus Sicht des Marktes Kaufering ist diese Lage, welche sich durch ihre unmittelbare Nähe zum Lech auszeichnet und einer der am tiefsten gelegenen Siedlungsflächen des Dorfs ist, für eine maximale Nachverdichtung nicht geeignet. Zu berücksichtigen sind zudem die ökologisch sensible Situation direkt am Lechufer sowie Hang- und Schichtwasser.

	Darüber hinaus werden bei der Umsetzung von 4 Wohneinheiten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen benötigt, welche außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.
2 Stellungnahmen und Einwände zu Fl.-Nr. 121	
Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 121 befindet sich am westlichen Rand des Bebauungsplangebiets. Im hier eingefügten Plan ist die Fläche in rosa umrandet. Das Flurstück grenzt auf eine Länge von ca. 85 m an die Uferböschung des Lechs an. Entlang der oberen Uferböschungskante verläuft auch die Grenze des Grundstücks und damit die des Bebauungsplangebiets. Das Grundstück ist in Verlängerung zu der landwirtschaftlichen Bebauung auf Fl.-Nr. 122 mit einem Werkstatt- und Garagengebäude, einem gemauerten, ehemaligen Hühnerstall bebaut. Für das Garagengebäude liegt ein genehmigter Plan vor. Die kleine angeschleppte Überdachung im Nordzipfel des Grundstückes wurde 2020 beseitigt Der Bebauungsplan „Unterdorf West“ sieht vor ca. 80% der Grundstücksfläche als private Grünfläche festzulegen. Damit seien in diesem Bereich die vorhandene Bepflanzung und die vermeintlich auf dem Grundstück liegenden Biotope zu schützen. 2.1 Widerspruch zur Darstellung einer privaten Grünfläche und der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 121 wird von der Planerin zum weitaus überwiegenden Teil als private Grünfläche festgelegt. Begründet wird dies hier erneut mit dem Schutz der Uferböschung und Hangkanten, so wie es die Schutzziele der Regionalplanung vorsehen. Die Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer durch diese Festsetzung wurden bereits oben unter den Punkten 1.2 und 1.3 erläutert. Analog zu Punkt 1.4.3 ist auch auf dem Grundstück Fl.-Nr. 121, keine besondere schutzwürdige Bepflanzung vorhanden. Sie besteht wie in den meisten Gärten im Dorfgebiet aus gartentypischen Zier- und Nutzgehölzen und einer den Garten dominierenden Rasenfläche. Der Widerspruch nach der unter den Punkten 1.2 und 1.3 aufgezeigten Argumentation soll hier gleichlautend angewandt werden.	Der Markt Kaufering hat sich hinsichtlich der Beurteilung, ob es sich bei der Fl.-Nr. 121 um ein Innenbereichs- oder Außenbereichsgrundstück handelt rechtlich beraten lassen. Das Landratsamt und der Rechtsanwalt des Marktes Kaufering sind sich einig darin, dass das Anwesen Mühlgasse 14 erst dann am Bebauungszusammenhang teilnimmt, wenn es dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Der Rechtsanwalt vertritt die Auffassung, dass die Fl.-Nr. 121 derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist. Das Landratsamt führt zusätzlich an, dass unter Berücksichtigung des Lechs als topografisches Ereignis man auch zu dem Schluss kommen könnte, dass die Fl.-Nr. 121 bereit jetzt dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Situation ist somit nicht eindeutig. Der Markt Kaufering hat bei der Aufstellung aller bisherigen Bebauungspläne in Kaufering Dorf nach dem Grundsatz gehandelt, kein Baurecht zu entziehen. Wenige begründete Ausnahmen bestätigen diese Regel. Der Markt Kaufering möchte es im vorliegenden Fall daher nicht auf ein Wettrennen zwischen dem In-Kraft-treten des Bebauungsplanes und der Umsetzung der genehmigten Nutzungsänderung kommen lassen und setzt auf der Fl.-Nr. 121 ein Baufenster mit einer max. zulässigen GR von 160 m² fest. Mit dieser Regelung ist ein Einfamilienhaus realisierbar. Die Grundfläche entspricht der bei den meisten anderen Einfamilienhäusern im Plangebiet. Die festgesetzte Grünfläche entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans und somit den städtebaulichen Zielen der Marktgemeinde. Auf Grund der oben dargelegten Situation (Innenbereich/Außenbereich) wird die Grünfläche gegenüber dem FNP deutlich zurückgenommen. Eine Benachteiligung im Vergleich zu den südlich angrenzenden Ufergrundstücken ist nunmehr nicht erkennbar. Auf die Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzen wird zu Gunsten einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Böschungsoberkante verzichtet.

Dass die Festlegung einer privaten Grünfläche auf 80% der Grundstücksfläche eine beispiellose Wertminderung des Grundstückes und somit unzumutbare Härte gegenüber den Eigentümern darstellt, ist hier offensichtlich. Insbesondere, da es sich nach § 34 BauGB, um ein Grundstück mit vollumfänglichem Baurecht handelt (siehe unten unter 2.4).

2.2 Widerspruch zur Darstellung einer privaten Grünfläche und der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aufgrund falscher Interpretation der örtlichen Grenzen

Mit der Einrichtung der privaten Grünflächen und der Fläche zum Erhalt des schützenswerten Bewuchses sollen die Uferböschung und flussbegleitenden Uferbiotope geschützt werden. Tatsächlich liegen jedoch weder die Uferböschung, noch die eingetragenen Auwald Biotope auf dem Grundstück mit der Flurnummer 121. Sie liegen stattdessen außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flussgrundstück des Freistaates Bayern.

Die Planerin hat diesen Sachverhalt zwar für das nördliche, „ungeschützte“ Restgrundstück der Flurnummer 121 und die anschließenden ufernahen Bereiche der Flurnummer 122 erkannt und folgerichtig hier auf die fragwürdige Grünordnung verzichtet (Im Plan hellblau umwölkt), diese aber für den restlichen Bereich der Fl.-Nr. 121 auf das falsche Grundstück gelegt, bzw. falsch eingetragen.

2.3 Ein Argument für die Festlegung eines Bereiches zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf Fl.-Nr. 121 sei, dass dadurch die Wurzeln und Kronen der Gehölze, die vom Flussufer herüberwachsen geschützt werden sollen Absurderweise darf der Eigentümer der zu schützenden Gehölze diese auf seinem Grund nach Lust und Laune zuschneiden und beseitigen, da die Bäume dort eben nicht geschützt sind. Wir sollen also von unserem Grundstück aus die Bepflanzung nebenan schützen, die auf dem Nachbargrundstück gar nicht geschützt ist? Die Festlegung eines Bereiches zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf F.-I Nr. 121 „bestraft“ also ganz klar den falschen Eigentümer.

Natürlich könnte man hier anführen, dass das kartierte Uferbiotop durch die Festlegung einer Schutzzone für den Bewuchs gesichert werden soll.

Dieses Argument verfängt hier aber nicht, da das Biotop einerseits nicht durchgehend besteht und andererseits auch durch die Biotopkartierung an

Der Bebauungsplan kann außerhalb seines Geltungsbereichs keine Regelungen treffen. Es besteht auch kein Planungserfordernis, den Lech mit seinen Ufern in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Verantwortlich für die Uferbereiche sind das Wasserwirtschaftsamt und der Betreiber des Kraftwerks, Lechstaustufe 18.

Unabhängig davon sind Biotope gesetzlich geschützt. Biotope sind zwar nachrichtlich in Bebauungspläne zu übernehmen. Jedoch ist deren Abgrenzung und Ausdehnung der Planzeichnung nicht eindeutig zu entnehmen. Die Biotopkartierung erfolgt im Maßstab 1:20.000. Bei der Übernahme in einen Plan mit dem Maßstab 1:1.000 ergeben sich zwangsläufig Ungenauigkeiten. Hinzu kommt, dass die Biotopkartierung aus dem Jahr 1991 stammt. Seither haben sich unweigerlich Veränderungen ergeben. Zuletzt durch die Ufersicherung des Staubereichs. Naturschutzfachliches Ziel ist ein möglichst vollständiger Gehölzstreifen entlang der Gewässerufer, da Gewässer wichtige Biotopverbundachsen darstellen. Um dieses Ziel zu unterstützen wird entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt, welche in erster Linie die Böschungsbereiche, aber auch die Böschungsoberkante umfasst. Die Festsetzung dient zudem der Hangsicherung.

sich, der Schutz der Ufergehölze bereits besteht. Die Biotopkartierung gilt zudem ggf. auch grenzübergreifend, so dass auch aus diesem Grund keine zusätzliche Festlegung "m Bebauungsplan notwendig ist.

2.4 Ungleiche Herleitung einer ortsbildprägenden Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan

Bei Betrachtung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2006, könnte man auf die Idee kommen, dass dieser Plan die Einrichtung einer privaten Grünfläche auf Fl.-Nr. 121 bereits vorsehe. Die gleiche Fläche erstreckt sich über Teile der Anwesen Bachgasse 1a und Brückenring 36. Ein Vergleich mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf offenbart sogleich, dass die Vorgabe einer Grünfläche für den Bau des Anwesens in der Bachgasse 1a bereits vor knapp 20 Jahren aufgegeben wurde. Die Grünfläche am Brückenring wurde, offensichtlich in der aktuellen Bauleitplanung, zum Bauland umgewandelt und sogar mit einem üppigen Baufenster versehen. Im Zuge der Gleichbehandlung fordern wir daher auch für 121 die Festlegung als private Grünfläche zurück zu nehmen und ein Baufenster in das Grundstück zu legen.

2.5 Innenbereich gem. § 34 BauGB

Entgegen der zu Fl.-Nr. 119 dargelegten unstrittigen innerörtlichen Zuordnung des Grundstücks Fl.-Nr. 119, stellte sich die Zugehörigkeit der Fl.-Nr. 122 zum Innenbereich in der Vergangenheit nicht so einfach dar. Jedoch ist, mit der vor kurzem erfolgten Genehmigung der Wohnbebauung Mühlgasse 14 und der damit verbundenen Einbeziehung der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude in den planerischen Innenbereich, auch die Zugehörigkeit des Flurstücks 121 zum Innenbereich nach § 34 BauGB, nicht mehr anzweifelbar. Die Grenzen des Innenbereichs wurden von der Planung auch dementsprechend festgelegt.

2.6 Baufenster für Grundstück Fl.-Nr. 121

Wie oben dargestellt, besteht auf dem Grundstück mit der Flurnummer 121, aktuell Baurecht nach § 34 BauGB. Der Gemeinderat hat dies mit der Zustimmung zum Bauvorhaben Mühlgasse 14, befürwortet. Das Grundstück Fl.-Nr. 121 ist nach Gestalt und Größe für eine Bebauung geeignet. Die Abstandsflächen können problemlos untergebracht werden und die Erschließung ist bereits notariell gesichert.

Städtebauliche Gründe der Ablehnung, können aufgrund der bereits erfolgten Festlegung von Baufenstern in Bachgasse 1a und insbesondere in Brückenring 36, nicht mehr angeführt werden. Im Zuge des Gleichbehandlungsgebotes beantragen wir die Einrichtung eines Baufensters auf Fl.-Nr. 121. Die ungefähre Lage des Fensters ist im Planausschnitt hellblau eingezeichnet.	
3 Sonstige Stellungnahmen zum Bebauungsplan Unterdorf West	
3.1 Festlegung von privaten Grünflächen an falscher Örtlichkeit Entlang der westlichen Grenzen der Grundstücke Auenweg 7,7a, 9 und 17 weist der Bebauungsplan eine schmale private Grünfläche mit Schutzfläche für zu erhaltende Bepflanzung aus. So wie die Schutzfläche eingezeichnet ist, liegt sie zur Gänze in den Gärten der oben aufgeführten Grundstücke. Bei der im Plan grün markierten Fläche handelt es sich jedoch in der tatsächlichen Örtlichkeit um Gartenflächen mit Gemüsebeeten, Gartenhütten und Rasenflächen. Hier sind keine Böschung und auch keine schützenswerte Bepflanzung zu vorhanden. Tatsächlich liegen auch in diesem Fall weder der Terrassenhang, noch der schützenswerte Bewuchs auf den besagten Grundstücken. Die Betrachtung vor Ort zeigt, dass diese zu schützenden Bereiche weiter westlich auf den Flurstücken Fl.-Nr. 122 und Fl.-Nr. 2618 zu finden sind. Die beiden Flurstücke liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und können daher in diesem Verfahren nicht mit Festlegungen aus dem B-Plan belegt werden. Bei den privaten Grünflächen und dem Schutzbereich für die Bepflanzung handelt es sich folglich um eine fehlerhafte Darstellung. Daher sollten diese entfernt werden.	Der Marktgemeinderat hat sich dazu entschlossen, im Gegensatz zum Vorentwurf, die Festsetzungen zur Grünordnung im Entwurf zum Bebauungsplan Unterdorf West zurückzunehmen. Grünflächen werden nur dort festgesetzt, wo diese aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden bzw. wo es sich um Flächen der Marktgemeinde handelt. Diese Vorgehensweise entspricht der in den bisher bereits gesetzten Bebauungsplänen in Kaufering Dorf. Die genannte Grünfläche und das Pflanzgebot entfallen demnach.
3 2 Zweifelhafte Verkehrsflächen, falsche Straßennamen und weitere redaktionelle Fehler	Wird korrigiert.
Der unten eingefügte Planausschnitt weist im rosa umrandeten Bereich eine Verkehrsfläche aus. Es handelt sich aber um eine Uferböschung mit Biotopkartierung. Eine Ausweisung der kleinen dreieckigen Fläche als öffentliche Grünfläche oder Ähnliches erscheint daher sinnvoll.	Die Festsetzung als Verkehrsfläche liegt darin begründet, dass das Flurstück der Mühlgasse bis zum Lech durch geht. Dennoch wird der Anregung gefolgt und der Bereich, wie die angrenzenden Grundstücke auch, als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Die Straßenbezeichnung „Mühlgasse“ im rot umkreisten Bereich ist falsch. Bachgasse wäre hier richtig.	Die Straßennamen werden korrigiert.
Bei den Höhenangaben zu Mühlgasse 12 ist die Wandhöhe WH mit FH gekennzeichnet.	Die Bezeichnung der FH und WH in der Typenschablone wird korrigiert.
Die Zufahrt zu Mühlgasse 12 und 14 ist mit einer orangen Strichellinie umzogen. Eine Erläuterung der Linie in der Legende fehlt.	Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
3.3 Festlegung der Grenze des Bebauungsplangebiets auf Basis nicht aktueller Daten Auf den Flurstücken Fl.-Nr. 122 und Umgriff, sind mehrere Nebengebäude und Anbauten eingezeichnet. Auf dem Plan sind sie rot eingekreist. Diese Gebäude existieren seit 2020 nicht mehr. Die hier eingezeichneten Grenzen des Geltungsbereichs haben diese Gebäude offensichtlich teilweise berücksichtigt. Wäre somit nicht eine Korrektur der Grenzziehung naheliegend?	Die Planzeichnung basiert auf der digitalen Flurkarte von Januar 2025. Warum die abgebrochenen Gebäudeteile noch enthalten sind, entzieht sich der Kenntnis der Planer. Es wird die aktuelle DFK eingefügt, jedoch enthält diese die genannten Gebäudeteile immer noch. Die Planer nehmen keine inhaltlichen Veränderungen an der digitalen Flurkarte vor.
Anmerkungen zur Begründung des Bebauungsplans Unterdorf West	
3.4.1 Auf Seite 4, Punkt 2.2 der Begründung wird behauptet, dass die Anwesen Mühlgasse 12 und Mühlgasse 14, unmittelbar auf Höhe des Lechs lägen. Die Aussage ist nicht richtig.	Die Begründung wird angepasst.
3.4.2 Die Begründung enthält auf Seite 24 folgenden Passus: 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. Hierzu stellen sich mir folgende Verständnisfragen: 1. Worauf beziehen sich die Maße von „1/3 Wohnnutzung“ bzw. „2/3 Wohnnutzung“? Auf die Grundfläche oder die Geschoßfläche der Wohngebäude?	Die Begründung wird eindeutiger formuliert: Diese Festsetzungen gelten für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, sofern die Wohnnutzung mindestens 2/3 des umbauten Raumes ausmacht. Für Gebäude mit 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.

2. Welche Regelungen gelten für Gebäude, deren Wohnnutzung zwischen 1/3 und 2/3 liegt?	
3.4.3 Unter dem Punkt 5.3.3 soll die Mindestgrundstücksgröße festgelegt werden. Die Angabe dieser Größe fehlt jedoch. Zudem bleibt unter 5.8.1 „Grünordnung“ die Erlaubnis von schmiedeeisernen Zäunen unerwähnt.	Die Mindestgrundstücksgröße wird unter Ziffer 3.3 der Festsetzungen geregelt, nicht in der Begründung. In den Festsetzungen wird die Größe auf 330 m² begrenzt. Die schmiedeeisernen Zäune werden ergänzt.
3 Abbildung in der Begründung nicht lesbar Die Begründung enthält unter Punkt 4.3 die nebenstehende Abbildung. Die dort verwendeten Blauschattierungen sind hierbei nur sehr schwer voneinander unterscheidbar. Die korrekte Zuordnung der einzelnen Bereiche zur Legende, ist m. E. überhaupt nicht möglich. Für die nachfolgenden Abbildungen unter und 4.5 gilt Ähnliches. Die Darstellungen sollten dringend nachgebessert werden.	Die Abbildungen werden überarbeitet.
Beschlussvorschlag: Auf Fl.-Nr. 119 wird das vorhandene Baufenster nach Süden erweitert. Die GR wird um 80 m² angehoben. Auf die Festsetzung von privater Grünfläche und Pflanzbindung wird verzichtet. Die Wand- und Firshöhen für Mühlgasse 12 werden wie folgt festgesetzt: FH 585,0 m, WH 579,0 m Die private Grünfläche auf Fl.-Nr. 121 wird reduziert. Ergänzt wird ein Baufenster mit einer GR von max. 160 m². Statt der Pflanzbindung wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Der Geltungsbereich im Bereich der Fl.-Nr. 122 wird zurückgenommen.	
Abstimmung: 20 dafür : 0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

Bürger 4 – Niederschrift vom 19.12.2025	
Anregungen, Bedenken, Hinweise	Fachliche Stellungnahme und Abwägung
Hiermit möchte ich meine Bedenken/Einwendungen in diesem Verfahren geltend machen. Ich bin der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer 143/1. 1. Mit der Festsetzung A, 7 Grünordnung, 7.1 „zu erhaltender Baum“ bin ich nicht einverstanden. Bei einer in der Zukunft zu erwartender Baumaßnahme auf meinem Grundstück würde die Festsetzungen meinen Plänen entgegenstehen. 2. Mit der Festsetzung A, 3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen, 3.1 Baugrenze bin ich nicht einverstanden. Die derzeit festgesetzte Baugrenze lässt eine mögliche Erweiterung in westlicher Richtung nicht zu, ebenso ist eine Erweiterung im Bestand auch nicht möglich. Es gibt Überlegungen, die Wohnsituation durch Anbauten in Richtung Westen zu vergrößern. Um mir diese Möglichkeiten offen zu halten, bitte ich um eine entsprechende Vergrößerung des Bauraumes der Flurnummer 143/1 Richtung Westen.	Der Marktgemeinderat hat sich dazu entschlossen, im Gegensatz zum Vorentwurf, die Festsetzungen zur Grünordnung im Entwurf zum Bebauungsplan Unterdorf West zurückzunehmen. Zu erhaltende Bäume auf Privatgrundstücken sollen nicht festgesetzt werden. Diese Vorgehensweise entspricht der in den bisher bereits gesetzten Bebauungsplänen in Kaufering Dorf. Somit kann die Baugrenze auf dem Grundstück um ca. 3 m nach Westen erweitert werden.
Beschlussvorschlag: Es werden keine Bäume zum Erhalt auf Privatgrundstücken festgesetzt. Die Baugrenze wird um ca. 3 m nach Westen erweitert.	
Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)	

Anmerkung der Verwaltung

Auf Grund der bekannten Probleme mit den Höhenfestsetzungen der älteren Bebauungspläne in Kaufering Dorf und wegen neuer Erkenntnisse in Bezug auf die Möglichkeiten zur Ermittlung von Bestandshöhen aus den LoD2-Daten der Vermessungsverwaltung hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Höhenfestsetzungen im gegenständlichen Bebauungsplan nochmals überprüfen zu lassen. Die Gebäudehöhe wird weiterhin über die Festsetzung der Firsthöhe und Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170) festgesetzt. Jedoch wurde für jedes Grundstück anhand der LoD2-Daten, welche mittlerweile eine bessere Qualität aufweisen als zum Zeitpunkt der Aufstellung der älteren Bebauungspläne, ein Höhenbezugspunkt ermittelt, welcher zwar nicht festgesetzt wird, jedoch in der Begründung zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen für jedes Baufenster nachgesehen werden kann. Bezogen auf diesen Höhenbezugspunkt, welcher das natürliche Gelände im Bereich des jeweiligen Baufensters zzgl. 20 cm konkretisiert, werden für alle Hauptgebäude Wandhöhen mit max. 6,5 m zugelassen. Die max. Firsthöhen der (ehemaligen) Bauernhäuser werden auf 11,5 m begrenzt. Die Firsthöhe für kleinere Baukörper, wie Einfamilienhäuser, wird auf 9,5 m begrenzt. Gebäude, welche bereits im Bestand höher sind, erhalten eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit um 40 cm, um eine Dämmung des Daches zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die geänderten Höhen werden beschlossen.

Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Markus Wasserle, da kurzfristig abwesend) (angenommen)