

Baurecht

Von:
Gesendet: Donnerstag, 6. November 2025 15:33
An: Baurecht
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplanes "Johannesweg" Gemarkung Kaufering, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Endres,

zu o.g. Vorhaben bestehen keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Auf die maßgebenden Belange (Grund- bzw. Schichtenwasser, Betroffenheit bei Starkregen, Niederschlagswasserbeseitigung, etc.) wurde hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Abteilungsleitung
Landkreise Starnberg und Landsberg am Lech

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Pütrichstraße 15
82362 Weilheim

Telefon:
E-Mail:
Internet: www.wwa-wm.bayern.de

Von: Baurecht <Baurecht@kaufering.de>



LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH

Untere Bodenschutzbehörde



Landratsamt Landsberg · Postfach 10 14 53 · 86884 Landsberg am Lech

Markt Kaufering
Bauamt
Pfälzer Straße 1
86916 Kaufering



Ihr Zeichen/Schreiben vom 03.11.2025

Unser Aktenzeichen 4

Ansprechpartner/in

Dienstgebäude Außenstelle 8

Zimmer 207

Telefon

E-Mail Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de

Landsberg am Lech, 07.11.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1.	Gemeinde Kaufering
1.1	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
1.2	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet "Johannesweg", Gemarkung Kaufering <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.3	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
1.4	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
1.5	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme: 09.12.2025 <input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Postanschrift / Hauptgebäude

Landratsamt Landsberg am Lech ☎ 08191 129 - 0
Von-Kühlmann-Straße 1 ☎ 08191 129 - 1011
86899 Landsberg am Lech 📧 poststelle@LRA-LL.Bayern.de

Sparkasse Landsberg-Dießen

IBAN DE39 7005 2060 0000 0004 22 | BIC BYLADEMILLD
VR-Bank Landsberg-Ammersee eG
IBAN DE19 7009 1600 0005 2030 07 | BIC GENODEF1DSS

Öffnungszeiten und Außenstellen siehe Webseite 🌐 www.Landkreis-Landsberg.de



2.	<p>Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.)</p> <p>Landratsamt Landsberg am Lech Untere Bodenschutzbehörde, Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg am Lech</p>
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>Auf den Flurstücken Nr. 60/2 und 62 Gmk. Kaufering befanden sich laut vorliegenden Luftbildern bis ca. 2009 bzw. 2015 zwei landwirtschaftliche Gebäude des „Schmitterhofs“. Hier sind verbliebene Auffüllungen des ehemaligen Bauernhofs bzw. Bauschuttreste aus dem Abbruch möglich. Wenn auf diesem Grundstück ein Bodenaushub für einen Neubau stattfindet, sind Auffüllungen bzw. Böden mit Fremdbestandteilen vom gewachsenen Boden zu trennen, auf Haufwerken bereitzustellen und zu beproben. Bei organoleptischen Auffälligkeiten und Hinweisen auf Verunreinigungen im Boden z.B. durch Nutzung als Geräteschuppen für landwirtschaftliche Maschinen ist die Bodenschutzbehörde zu verständigen. Ggf. wird dann eine Aushubüberwachung und Beweissicherung erforderlich.</p>

Ansonsten sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des 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 gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 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 u. 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.

Freundliche Grüße





LANDRATSAMT LANDSBERG AM LECH

Untere Immissionsschutzbehörde



Landratsamt Landsberg · Postfach 10 14 53 · 86884 Landsberg am Lech

Markt Kaufering
Bauamt
Pfälzer Str. 1
86916 Kaufering

Ihr Zeichen/Schreiben vom 31.10.2025

Unser Aktenzeichen

Ansprechpartner/in

Dienstgebäude

Außenstelle 8

Zimmer

-

Telefon

E-Mail

Landsberg am Lech, 18.11.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1.	Markt Kaufering
1.1	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
1.2	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan _____ für das Gebiet Johannesweg _____ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.3	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
1.4	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
1.5	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 09.12.2025 _____ <input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Postanschrift / Hauptgebäude

Landratsamt Landsberg am Lech
Von-Kühlmann-Straße 15
86899 Landsberg am Lech

☎ 08191 129 - 0

☎ 08191 129 - 1011

@ poststelle@LRA-LL.Bayern.de

Sparkasse Landsberg-Dießen

IBAN DE39 7005 2060 0000 0004 22 | BIC BYLADEMILLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG

IBAN DE19 7009 1600 0005 2030 07 | BIC GENODEF1DSS

Öffnungszeiten und Außenstellen siehe Webseite www.Landkreis-Landsberg.de



2.	<p>Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.)</p> <p>Landratsamt Landsberg am Lech Untere Immissionsschutzbehörde monika.schenk@LRA-LL.bayern.de Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg am Lech</p>
2.1	<input checked="" type="checkbox"/> Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis (s. Hinweis unter Nr. 2.5)
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <p>Aufgrund der zunehmenden Zahl an Wärmepumpen, wird empfohlen noch folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p><u>Hinweis:</u> 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.</p> <p>Tabelle:</p>

	Reine Wohngebiete	Allg. Wohngebiete	Misch-/Dorf- / Urbane Gebiete	Gewerbe- gebiete
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-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden):

<https://lwpapp.webyte.de/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Markt Kaufering
Pfälzer Str. 1
86916 Kaufering

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSERE ZEICHEN

DATUM

31.10.2025

P-2025-5325-1_S2

05.11.2025

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Kaufering, Lkr. Landsberg am Lech: Aufstellung des Bebauungsplans
"Johannesweg"**

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Bodendenkmalpflege:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Vonseiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die o.g. Planung.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wegen der Nähe der benachbarten Bodendenkmäler **D-1-7931-0005** (Burgstall des hohen und späten Mittelalters ("Burg Kaufering")) und **D-1-7931-0112** (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St.

Johannes d. Täufer von Kaufering und ihres Vorgängerbaus) sind im gesamten Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler insbesondere früh- und hochmittelalterlicher Zeitstellung zu vermuten.

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:
[200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige

wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_and_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.