

Markt

# Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Einfacher Bebauungsplan

## Johannesweg

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kneucker

QS: Martin

Aktenzeichen

KAU 2-78

Plandatum

18.03.2026 (Entwurf)

15.10.2025 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.4	Erschließung .....	4
2.5	Emissionen .....	5
2.6	Flora/ Fauna.....	5
2.7	Boden.....	6
2.8	Denkmäler.....	6
2.9	Wasser.....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.06.2023 .....	9
3.2	Regionalplan Region München 01.04.2019.....	9
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
3.5	Städtebauliche Rahmenpläne .....	11
3.6	Bodenschutz .....	13
3.7	Auslegungsfrist.....	13
<b>4.</b>	<b>Bestandsanalyse</b> .....	<b>13</b>
4.1	Nutzungen.....	13
4.2	Städtebauliche Struktur/Bauweise.....	14
4.3	Dichte.....	15
4.4	Geschossigkeit.....	16
4.5	Dachform .....	17
4.6	Wohneinheiten .....	18
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	21
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	22
5.5	Bauliche Gestaltung .....	22
5.6	Einfriedungen .....	23
5.7	Verkehr und Erschließung.....	24
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	25
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	26
5.10	Immissionsschutz.....	27
5.11	Flächenbilanz .....	27
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>28</b>
7.1	Hinweise zur Umsetzung.....	28

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Kaufering ist wie viele andere Gemeinden im Großraum München und darüber hinaus von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum geprägt.

Zwischen dem Wunsch der Bauherren, Wohnraum zu schaffen und das vorhandene Baurecht gem. § 34 BauGB auszunutzen auf der einen Seite und den gemeindlichen Zielen, den gewachsenen Charakter des Dorfes mit seiner prägenden Baustruktur zu erhalten sowie die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen und Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe zu wahren auf der anderen Seite, bedarf es gerade in Kaufering Dorf mit seiner gut erhaltenen Siedlungsstruktur einer genauen Abwägung, zumal der Strukturwandel in der Landwirtschaft weiter voran schreitet.

Der Markt Kaufering hat bereits 2013/2014 Aufstellungsbeschlüsse für 8 Bebauungspläne gefasst, die den gesamten Ortskern von Kaufering Dorf überziehen. Die Splitting der Umgriffe liegt in der Topografie, den Straßenzügen und darin begründet, dass viele Mitglieder des Gemeinderates in Alt-Kaufering wohnen bzw. dort Verwandte haben und somit befangen sind und bei der Abstimmung nicht mitwirken dürfen. Die Umgriffe der Bebauungspläne wurden so gewählt, dass der Marktgemeinderat bei allen Bebauungsplänen beschlussfähig ist.

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

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

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

Der einfache Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, da es sich um 8 Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang handelt, welche insgesamt den Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschreiten.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in Zentrum von Alt-Kaufering und wird im Norden vom Brückenring, im Westen von der Leonhardstraße und im Süden und Osten vom Johannesweg begrenzt. Folgende Flurnummern liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 59, 59/1, 59/2, 59/3, 60, 60/1, 60/3, 62, 62/2, 227/1, 227/3, 237/5, alle Gemarkung Kaufering.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten um knapp 7 m und von Südwesten nach Nordosten um knapp 6 m.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab (Luftbild Schummerungsbild), Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.05.2025

Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Geltungsbereich selbst ist von Wohnhäusern geprägt. Im Südwesten steht noch eine Scheune. Der Schmitterbauernhof auf dem kommunalen Grundstück im Nordwesten wurde abgerissen. Die umgebende Bebauung ist jedoch von ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen geprägt.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmäler (eine Hausfigur, das ehemalige Gasthaus, die ehemalige Schule und die Pfarrkirche St. Johannes d. T.), siehe hierzu auch Ziffer 2.9 der Begründung und Ziffer 4.8 des Umweltberichts.

## 2.2 Nutzungen

Bei der Nutzung im Plangebiet selbst handelt es sich um Wohnnutzung. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs trifft man auf gewerbliche Nutzung: Metzgerei Gschwill, Kanu-Trekking, Ge-Bo Druck, bivec graphic art. Ebenfalls nördlich des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Johannes d. T. sowie der Kindergarten, welcher im alten Schulhaus untergebracht ist.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bereits parzelliert und bebaut. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum unterschiedlicher Privatbesitzer. Die Fl.-Nrn. 60/2 und 62 gehören dem Markt Kaufering.

## 2.4 Erschließung

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

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

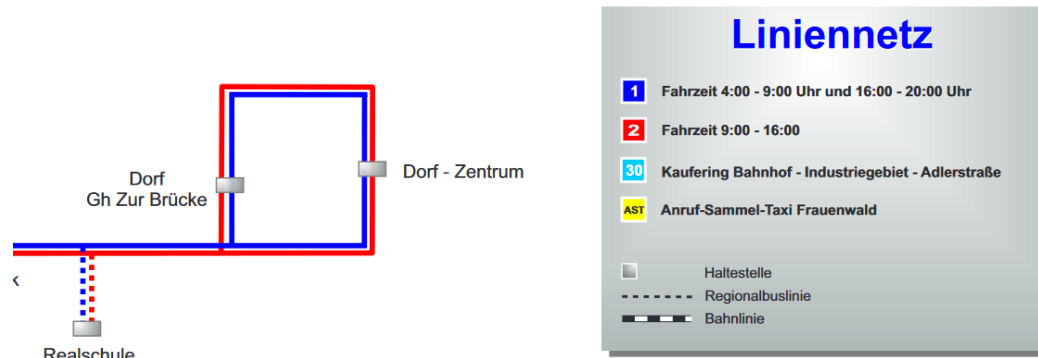


Abb. 2 Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV, Quelle: <https://www.lvg-bus.de/liniennetz/liniennetz-ortsbus-kauferring>, Stand 25.01.2024

Darüber hinaus verfügt Kaufering über eine gute Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr in Richtung München, Lindau und Landsberg. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt 2,5 km und ist somit mit dem Fahrrad erreichbar.

## 2.5 Emissionen

Innergebietliche Emittenten sind nicht vorhanden. Zudem sind keine Anhaltspunkte für Immissionsschutzkonflikte ausgehend von angrenzenden Nutzungen erkennbar. Von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehende Emissionen sind hinzunehmen.

## 2.6 Flora/ Fauna

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich. Östlich des Plangebietes im Bereich des Burgstalls befindet sich das kartierte Biotop-Nr. 7931-0066-003. Es handelt sich überwiegend um mesophile Laubwälder entlang der Lechleite.



Abb. 3 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.05.2025

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 15.05.2025 befinden sich Nachweise verschiedener Fledermausarten im Bereich der Kirche und der alten Schule. Die Nachweise wurden zuletzt 2022 geführt.

## **2.7 Boden**

### *2.7.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit*

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter. Der Boden weist eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit auf, Staunässe kommt nicht vor. Die Sorptionskapazität und das Filtervermögen sind gering. Der Grundwasserspiegel liegt durchschnittlich tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche.

Die Geländeform im Planungsgebiet spricht für einen Schwemmfächer an der Ausmündung des Taleinschnitts zwischen Kirche und Burgselberg. Deshalb ist im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets mit weniger durchlässigen Schwemmfächerablagerungen über den ansonsten verbreiteten, gut durchlässigen Schottern zu rechnen.

### *2.7.2 Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## **2.8 Denkmäler**

Baudenkmäler:

### *2.8.1 Bodendenkmäler*

Nachdem das Plangebiet bereits bebaut ist und bislang keine Bodendenkmäler vorgefunden wurden, ist nicht davon auszugehen, dass archäologische Fundstellen von der Planung betroffen sind. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 9.1 im Teil C der Satzung hingewiesen.

Im Bereich der Pfarrkirche befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7931-0112. Es handelt sich um untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde.

Westlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-1-7931-0005, Burgstall des hohen und späten Mittelalters.

### *2.8.2 Baudenkmäler*

In der näheren Umgebung sind mehrere Baudenkmäler vorhanden:

1. An der Fassade des Anwesens Brückenring 15 befindet sich eine barocke Hausfigur des hl. Johannes. Es handelt sich um eine stehende, farbig gefasste

Holzskulptur in von Pilastern eingefasster Nische auf Stufenkonsole, Aktennummer D-1-81-128-8.

2. Bei dem Anwesen Brückenring 19 handelt es sich um das denkmalgeschützte Schulhaus (Aktennummer D-1-81-128-21). Der Walmdachbau über L-förmigem Grundriss in schlichten Formen des Jugendstils stammt aus dem Jahr 1912.
3. In der Epfenhausener Straße 5 befindet sich ein stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit Geschossgesimsen und Aufzugsluke am Giebel aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, welcher als Gasthaus genutzt wurde. (Aktennummer D-1-81-128-11)
4. Unter der Aktennummer D-1-81-128-1 werden die Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. T., die Krieger-Gedächtniskapelle, das Kriegerdenkmal sowie Teile der Friedhofsmauer geführt. Bei der Pfarrkirche handelt es sich um einen Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm. Der Chor ist im Kern spätgotisch. Ansonsten handelt es sich um einen Neubau von Michael Natter, 1699/1702. Die Krieger-Gedächtniskapelle ist ein rechteckiger Satteldachbau mit Pilaster- und Gesimgliederung, bez. 1730. Das Kriegerdenkmal aus dem Jahr 1923 zeigt einen Drachenkampf auf hohem Postament.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 15.05.2025



Abb. 5 Aufnahme der katholischen Kirche St. Johannes d. T.; Quelle: PV; Aufgenommen am: 31.01.2024

Die katholische Kirche St. Johannes d. T. ist auf Grund ihrer erhöhten Lage weit in die Landschaft hinein sichtbar und ein wichtiger Orientierungspunkt. Das Plangebiet liegt deutlich tiefer. Erhebliche negative Auswirkungen auf vorhandene Baudenkmäler durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

## 2.9 Wasser

### 2.9.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.05.2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte liegt der Grundwasserstand im Allgemeinen tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Genaue Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

### 2.9.2 Hochwasserschutz

Im Plangebiet und dessen näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist bei starken Niederschlägen mit Hangabflusswasser von oberhalb der geplanten Bauflächen zu rechnen. Auch Schicht- und Hangwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.06.2023

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

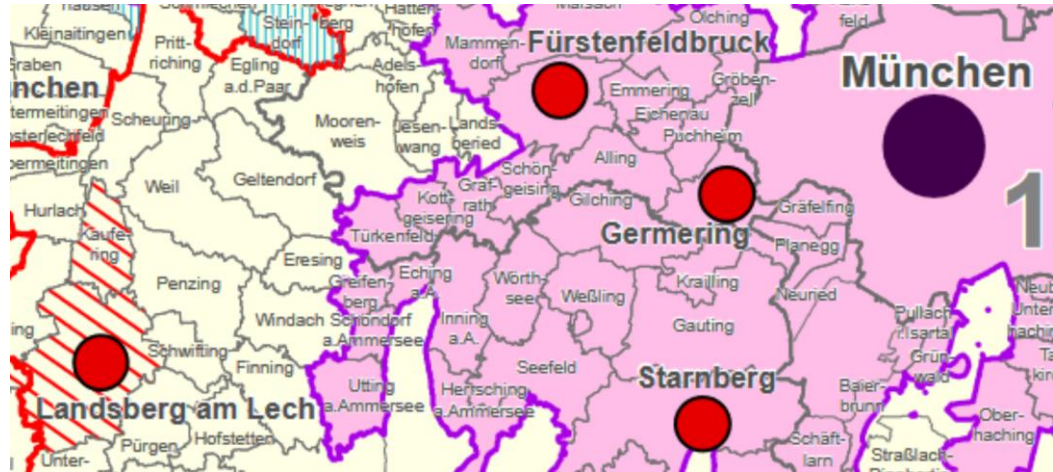


Abb. 6 Ausschnitt aus der Strukturkarte, ohne Maßstab, Quelle: LEP Bayern, Stand 01.06.2023

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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

##### 7 Freiraumstruktur

###### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

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

#### 3.2 Regionalplan Region München 01.04.2019

##### Natürliche Lebensgrundlagen

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

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

##### Siedlung und Freiraum

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Berücksichtigung in der Planung:**

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

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

Die Hangkante als Biotopverbundachse und Frischluftschneise bleiben unangetastet. Dies berücksichtigt die Ziele 7.1.6 des LEP sowie 1.3.2, 1.3.3, 4.2, 4.4 und 4.5 des RP.

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

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Nachdem es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung handelt, ist das Entwicklungsgebot erfüllt. Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin nach § 34 BauGB geregelt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich allerdings keine aktiven land- oder forstwirtschaftlichen Betriebe mehr.

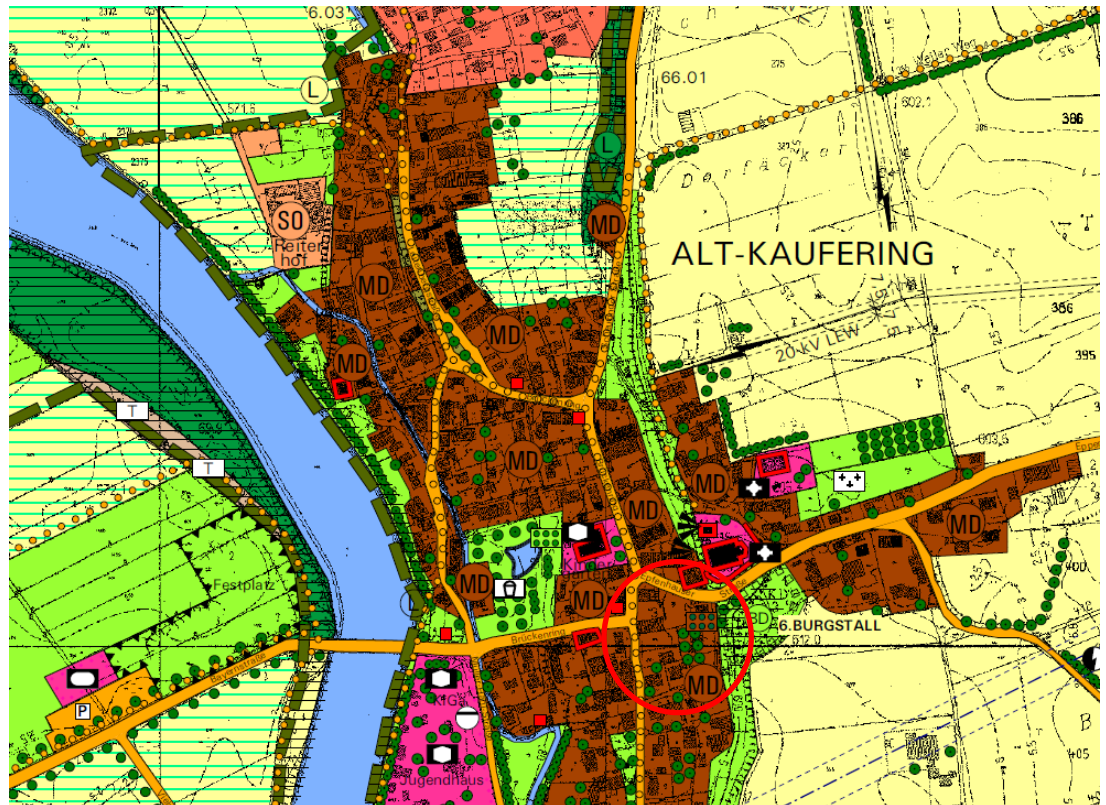


Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP, ohne Maßstab, Stand 16.05.2006

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

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

Der Markt Kaufering verfügt über eine Stellplatzsatzung vom 27.08.2025, welche über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus auch innerhalb des Geltungsbereichs gilt.

Zudem verfügt der Markt Kaufering über eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 25.01.2021, welche auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung kommt.

### 3.5 Städtebauliche Rahmenpläne

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

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

Beim ersten in Angriff genommenen Bebauungsplan „Kirchberg-Süd“ hat sich jedoch

gezeigt, dass die allgemeinen Planungsziele konkretisiert werden müssen und es hierzu einer weiterführenden Analyse bedarf, um die gebietstypischen Merkmale und ggf. deren Schutzwürdigkeit herauszuarbeiten. Für den historischen Dorfbereich wurde daher eine umfassende Analyse mittels Rahmenplan durchgeführt. Hieraus wurden für einzelne Gebiete fachliche Empfehlungen zu konkreten Planungszielen abgeleitet. Dazu wurden die bisherigen Geltungsbereiche noch kleinräumiger unterteilt.

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans für Alt-Kaufering wurden diese allgemeinen Planungsziele in unterschiedlichen, nach städtebaulichen Kriterien abgegrenzten Bereichen konkretisiert. Der nördliche Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Johannesweg“ wurde dem Bereich 6 Dorfbereich zugeordnet, der südliche Teil dem Bereich 5 Leonhardistraße.

Gemäß Rahmenplan sollen einfache Bebauungspläne ohne Festsetzung des Gebietscharakters (Art der baulichen Nutzung) aufgestellt werden. In allen Bereichen soll in etwa eine Wohneinheit pro 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zulässig sein.

Die Leit-GRZ für den Bereich Dorfbereich weist mit 0,5 die größte Dichte auf, im Bereich Leonhardistraße liegt die Leit-GRZ bei 0,3.

Ein wichtiges Ziel für den Bereich Dorfbereich ist die Nutzungsmischung. Auf Grund der bestehenden Eigentümer- und Nutzungsstruktur kann diese derzeit lediglich über das kommunale Grundstück im Nordwesten erreicht werden. Für das Dorfbereich sollen strengere Vorgaben zur baulichen Gestaltung gelten, wohingegen im Bereich der Leonhardistraße auch Neubauten mit moderneren Gestaltungselementen zugelassen werden sollen.

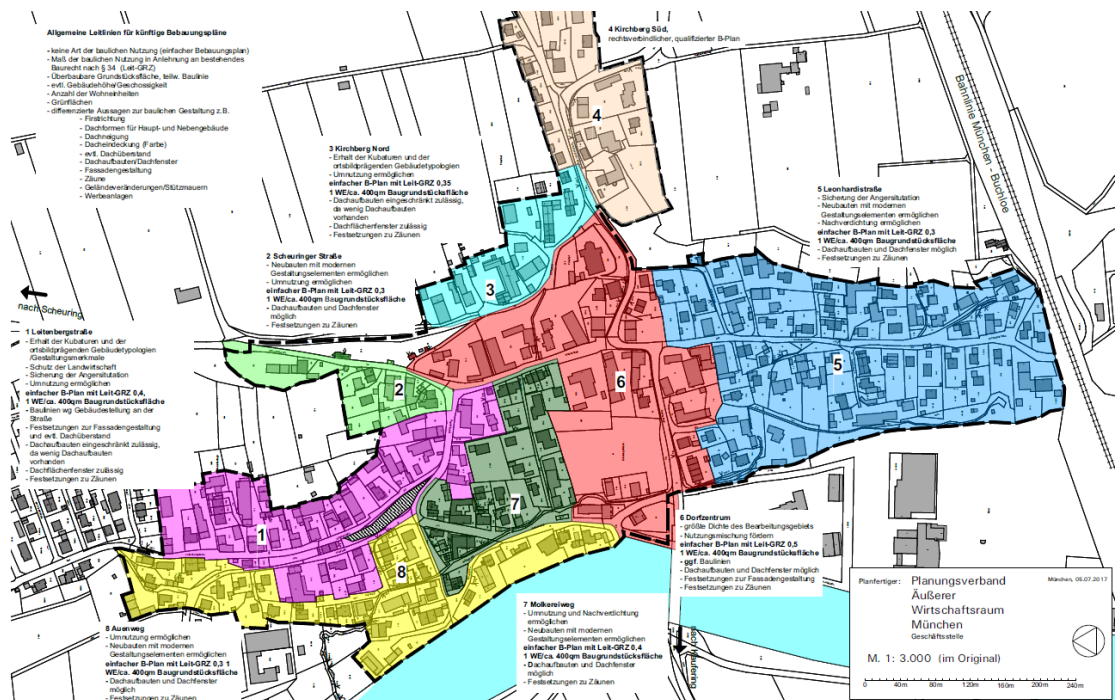


Abb. 8 Rahmenplan mit Abgrenzung der Bereiche vom 06.07.2017

### **3.6 Bodenschutz**

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 1a Abs. 2 BauGB an den Bodenschutz. Es handelt sich um einen Bebauungsplan im bislang unbeplanten Innenbereich, der die vorhandenen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale aktivieren soll. Hierzu sollen u.a. die aufgelassenen Hofstellen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Falle einer Umwandlung in Wohnnutzung ist es unter Umständen sogar möglich den bestehenden Versiegelungsgrad zu reduzieren.

### **3.7 Auslegungsfrist**

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Nutzungen**

Die Nutzung im Plangebiet beschränkt sich derzeit auf Wohnnutzung. Im näheren Umfeld überwiegt ebenfalls Wohnnutzung, wobei auch einzelne Gewerbebetriebe vorhanden sind. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung nicht anzutreffen. Das kommunale Grundstück im Nordwesten des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut.

#### 4.2 Städtebauliche Struktur/Bauweise

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise bestehend aus Einzelhäusern und einem „unechten“ Doppelhaus.

Die Grundflächen weisen eine große Spanne auf. Sie variieren zwischen rund 60 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup>.

Etwa ein Drittel der Grundstücke ist derzeit nicht bebaut. Teilweise werden sie als Gartenflächen für die benachbarten Gebäude genutzt.

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

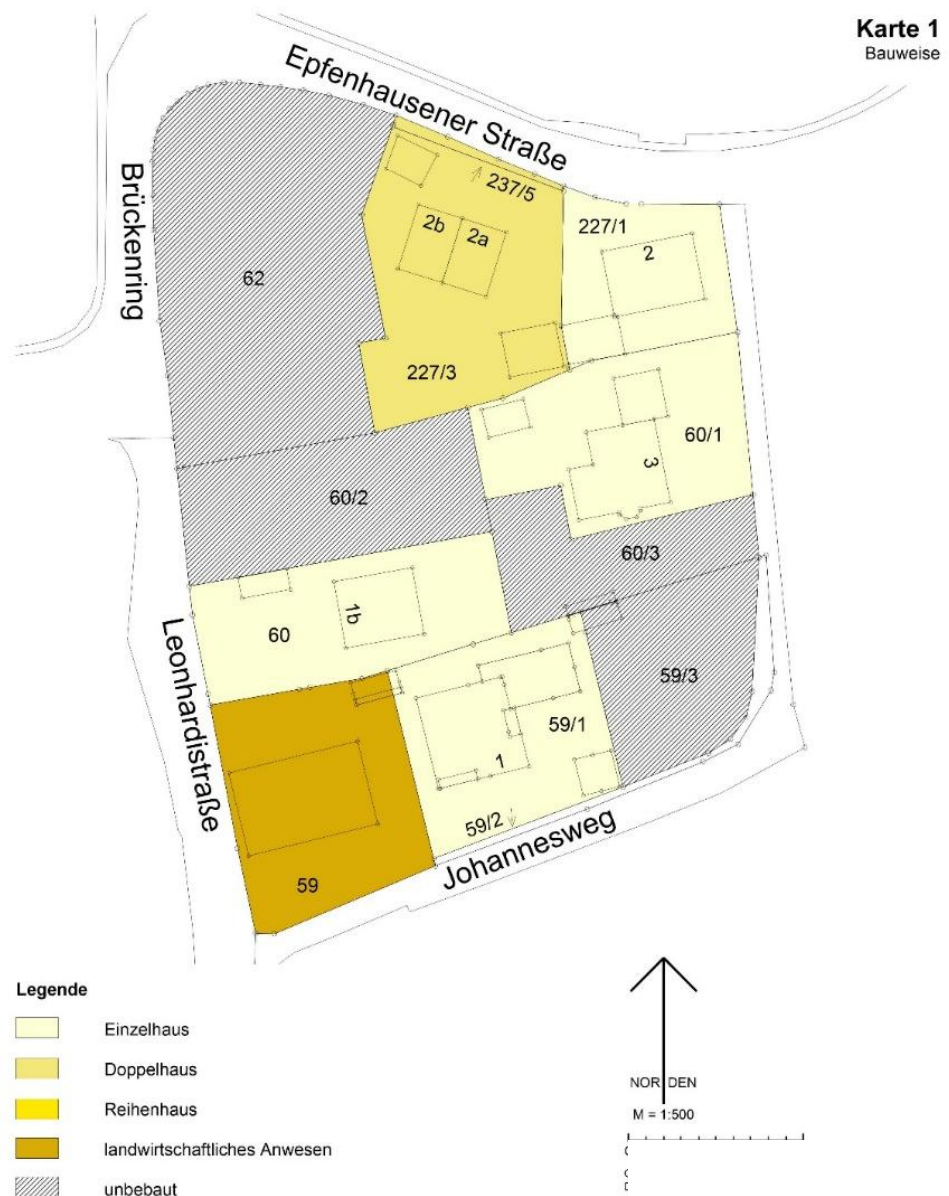


Abb. 9 Bestandsanalyse – städtebauliche Struktur/Bauweise

### 4.3 Dichte

Die Grundflächenzahl für die Hauptgebäude liegt im gesamten Geltungsbereich unter 0,2. Die Grundflächenzahl 2 liegt bei einem Grundstück knapp über 0,6. Alle anderen liegen zum Teil deutlich darunter.

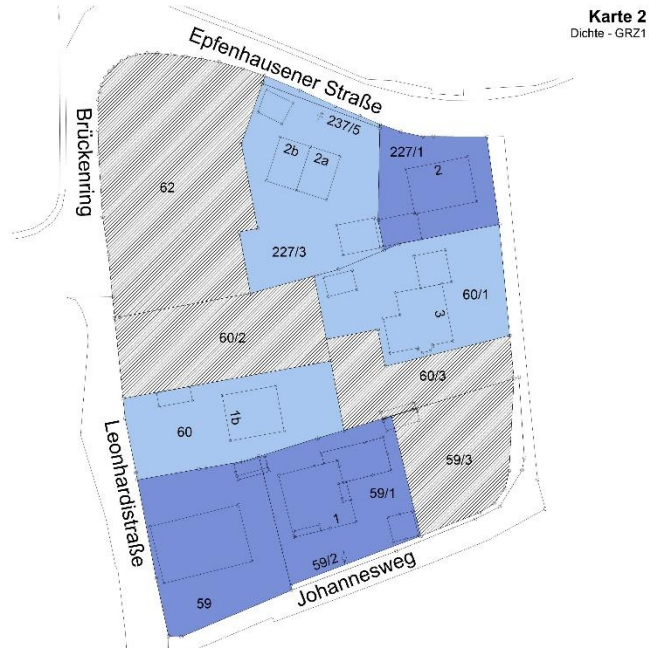


Abb. 10 Bestandsanalyse – Dichte

### 4.4 Geschossigkeit

Mit einer Ausnahme handelt es sich bei den Hauptgebäuden im Plangebiet um zweigeschossige Gebäude. Ein Gebäude hat ein Geschöß und ein ausgebautes Dach. Alle Nebengebäude sind eingeschossig.



Abb. 11 Bestandsanalyse – Geschossigkeit

Fl.Nr.	Adresse	FH in NHN	WH in NHN
59	Leonhardstraße	599,59	594,20
59/1	Johannesweg 1	598,13	593,63
56	Johannesweg 8	598,06	593,52
60/1	Johannesweg 3	600,15	597,21
227/1	Epfenhausener Straße 2	602,53	599,93
227/3 und 237/5	Epfenhausener Straße 2a und 2b	602,29	598,86
60	Leonhardstraße 1b	597,53	592,93

Abb. 12 Bestandsanalyse – Wand- und Firsthöhen gem. Lod2-Daten

## 4.5 Dachform

Im Plangebiet dominiert das Satteldach bei den Hauptgebäuden. Dachaufbauten kommen mit Ausnahme einer Gaube nicht vor. Auch bei den Nebengebäuden kommen nur wenige andere Dachformen vor (je einmal Pultdach und Flachdach).



Abb. 13 Bestandsanalyse – Dachform

### 4.6 Wohneinheiten

Die Analyse der Wohneinheiten aus dem Jahr 2016, welche im Zusammenhang mit dem Rahmenplan erstellt wurde, wurde in den Bebauungsplan übernommen und grafisch aufbereitet. In drei der Wohngebäude befindet sich lediglich eine Wohneinheit, obwohl es sich teilweise um recht große Gebäude. In den Häusern entlang der Epfenhausener Straße sind 2 Wohneinheiten untergebracht.

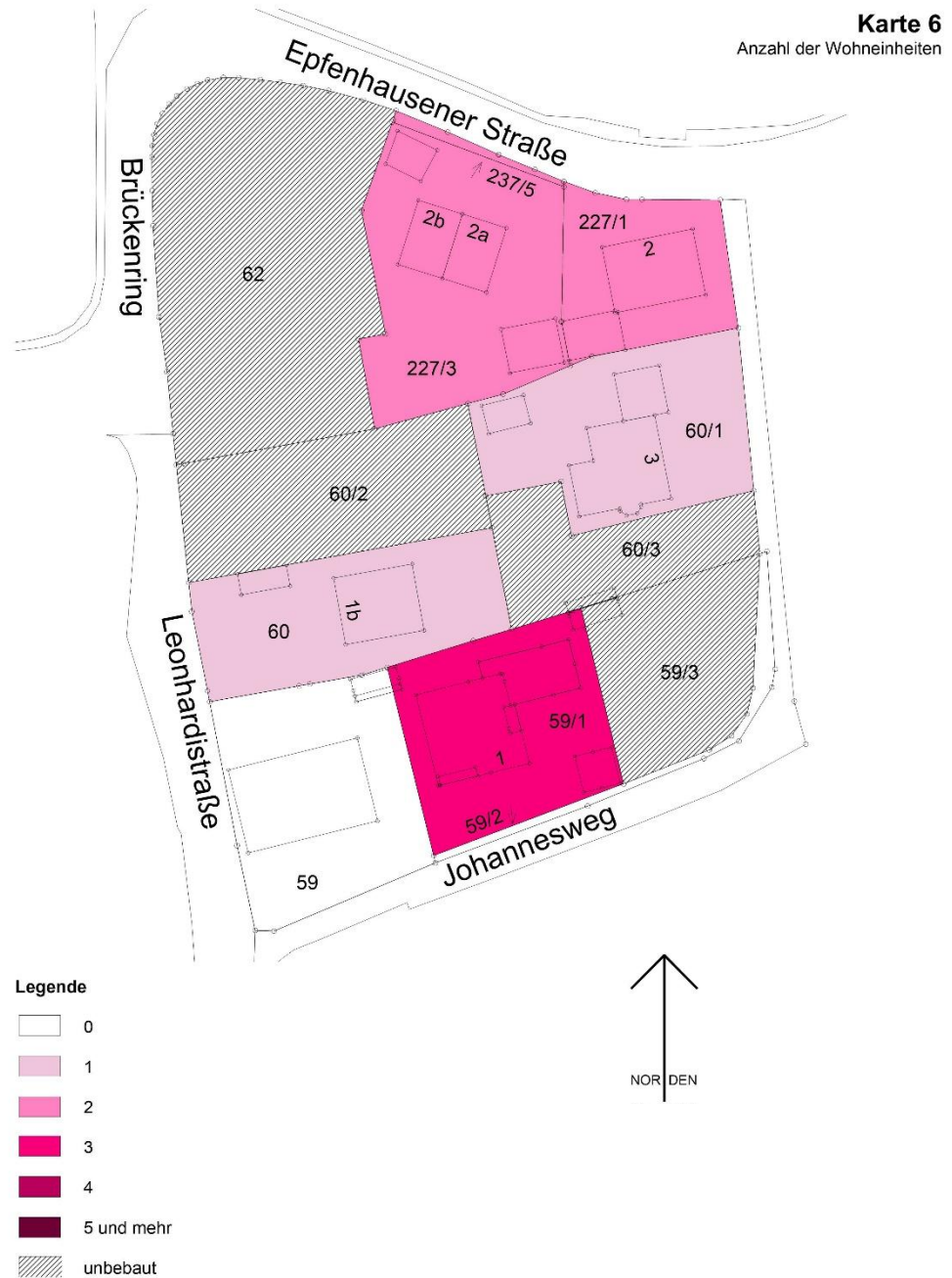


Abb. 14 Bestandsanalyse – Wohneinheiten

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2.1 Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Um der gängigen Praxis gerecht zu werden, wird für Außentreppen, Lichtschächte, Vordächer, Balkone und Terrassen etc. eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 10% der max. festgesetzten Grundfläche eingeräumt. Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und gewährt darüber hinaus in den meisten Fällen eine maßvolle Nachverdichtung. Auf den Fl.-Nrn. 59 und 59/2 werden Grundflächen festgesetzt, welche in etwa dem Bestand entsprechen. Die Kubaturen sind bereits so groß, dass eine noch dichtere Bebauung auf diesen Grundstücken zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen würde. Auf den Fl.-Nrn. 62 und 60/2 wird eine größere Grundfläche zugelassen, da dieses zentrale Grundstück prägend für die Ortsmitte ist und entsprechend der umgebenden Bebauung auf den anderen Straßenseiten eine dichtere und höhere Bebauung verträgt. Dies entspricht dem Rahmenplan, welcher an dieser Stelle eine größere Dichte vorsieht.

Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte sowie deren Erschließung hat sich herausgestellt, dass eine Orientierung an der LeitGRZ nicht zielführend ist.

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

### 5.2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Festsetzung der Firsthöhe und Wandhöhe in Metern über NHN geregelt. Als Anhaltspunkt für die festgesetzten Firsthöhen dienen die Bestandshöhen der Gebäude im Geltungsbereich sowie die Höhen der angrenzenden Gebäude. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes, welches höher liegt als der westliche Teil, beträgt ca. 10 m. Hier sind weiterhin in erster Linie Einfamilienhäuser zu erwarten. Im westlichen Teil des Plangebietes sind Gebäude mit Firsthöhen von 12 und 13 m zulässig. Diese Gebäude liegen etwas tiefer als die östlich angrenzenden und bilden einen Teil der Ortsmitte, welche durch höhere Gebäude charakterisiert ist.

Bei den Wandhöhen orientiert sich die Festsetzung an den Höhen, welche bereits in den anderen Bebauungsplänen in Kaufering Dorf festgesetzt wurden und zwischen 5,5 m und 6,5 m liegen. Als Richtwert wird eine Wandhöhe von 6,5 m für die Gebäude mit einer Dachneigung von mind. 30° angenommen und 5,5 m für Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 35°. Jedoch wird keine niedrigere Wandhöhe festgesetzt als im Bestand derzeit vorhanden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 60 und 60/2. Hier wird bei einer Dachneigung von mindestens 35° eine Wandhöhe von 6,5 m zugelassen. Dies ist der städtebaulich prägnanten Lage in der Innenkurve von Brückenring und Epfenhausener Straße geschuldet. In diesem Bereich bilden die höchsten Gebäude von Kaufering Dorf die wahrnehmbare Ortsmitte.

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

### 5.2.3 Vollgeschosse

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

Im Allgemeinen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies entspricht der Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich und dessen Umfeld. Auf der gegenüberliegenden Seite des Brückenrings sind die Gebäude höher. Sie markieren das Zentrum. Aus diesem Grund wird auf dem Eckgrundstück im Nordwesten des Plangebietes (ehemaliger Schmitterbauernhof) nicht nur eine höhere Firsthöhe, sondern auch drei statt zwei Vollgeschosse zugelassen. Auf der Fl.-Nr. 60/1 und 60/3 werden auf Grund der Hanglage lediglich ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zugelassen.

#### 5.2.4 Wohneinheiten

Bei der Erstellung des Rahmenplans wurde die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten kontrovers diskutiert. Vor allem im Hinblick auf die daraus resultierende Verkehrsbelastung, war es ausdrücklicher Wunsch des Marktgemeinderates, den Bevölkerungszuwachs außer über das Maß der baulichen Nutzung auch über die Anzahl der Wohneinheiten zu steuern.

Grundlage für die festgesetzte 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche bilden zahlreiche Tabellen mit ausführlichen Berechnungen, welche die Bevölkerungsentwicklung für Alt-Kaufering in Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung in unterschiedlichen Szenarien abbilden. Um die Anzahl der Einwohner zu ermitteln, wurden die Belegungsdichten des Mikrozensus 2011 herangezogen. Es ist bekannt, dass sich hier deutliche Schwankungen ergeben können, da die tatsächliche Belegungsdichte einer Wohnung nicht sicher vorhergesagt werden kann.

Es stellte sich heraus, dass bei einem Maß der baulichen Nutzung, welches dem Bestand in etwa entspricht, bei Ausnutzung aller festgestellten Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale mit einer Verdopplung der Bevölkerung im Umgriff des Rahmenplans gerechnet werden kann. Dies entspricht in etwa einer Wohneinheit pro 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück.

Bei 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche stellt sich ein spürbarer Effekt auf die zu erwarteten Einwohnerzahlen und die damit verbundene Verkehrsbelastung ein. Die möglichen Wohnungsgrößen bei diesen Festsetzungen sind noch wirtschaftlich umsetzbar.

Bei der Festsetzung von 1 Wohneinheit pro 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche werden die durchschnittlichen Wohnungsflächen zu groß und der gewünschte Erhalt der bestehenden Gebäude bzw. die Umnutzung derselben wäre wirtschaftlich kaum realisierbar.

Diese Festsetzungen zur max. Anzahl von Wohneinheiten gelten für Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude mit mind. 2/3 Wohnnutzung. Für Gebäude mit 1/3 und weniger Wohnnutzung wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt, da auf der übrig bleibenden Fläche keine Fehlentwicklung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten zu erwarten sind.

Die max. möglichen Wohneinheiten sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzverordnung auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können.

#### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend festgesetzt, damit den Bauherren möglichst viel Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude bleibt. So wird gewährleistet, dass Um- und Anbauten sowie Abriss und Neubau möglich sind. Die Baugrenzen halten in Westen und Osten einen Mindestabstand von 3 m zu den Straßen ein. Im Bereich, wo die Epfenhausener Straße nach Osten hin ansteigt, soll ein größerer Abstand zwischen Gebäude und Straße gewahrt werden, da das denkmalgeschützte Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite sehr dicht an der Straße steht und keine Engstelle entstehen soll. Zudem soll dem Denkmal die Wirkung nicht durch eine heranrückende Bebauung genommen werden. Im Süden des Geltungsbereichs beträgt der Abstand zwischen Straße und Baugrenze ca. 6 m, so dass ein breiterer

(Vor-) Gartenbereich auf der Südseite der Grundstücke freigehalten wird und der Straßenraum optisch nicht zu eng wird. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke sind die Baugrenzen so abgegrenzt, dass im Zentrum des Plangebiets ein grüner Bereich frei von Bebauung bleibt und die bestehenden Grünstrukturen erhalten werden können.

Entsprechend des Bestands wird eine offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Aus Gründen der Gleichbehandlung gilt die mittlerweile bewährte Abstandsflächen-satzung. Es liegen keine städtebaulichen Gründe vor, welche gegen die Anwendung der Satzung sprechen.

#### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die schmalen Straßenquerschnitte optisch nicht zusätzlich zu verengen, sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich nicht zulässig. Der Marktgemeinderat kann in begründeten Fällen jedoch Ausnahmen von dieser Regelung zulassen, sofern die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes gewahrt werden.

Für offene Stellplätze gilt die gleiche Festsetzung, damit unversiegelte Vorgartenbereiche, welche für das dörfliche Ortsbild charakteristisch sind, erhalten bleiben.

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

#### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wird in diesem Plangebiet verzichtet, da im Bestand keine für das Gebiet prägende Firstrichtung erkennbar ist.

Entsprechend der vorherrschenden Dachform wird das symmetrische Satteldach als ausschließliche Dachform für Hauptgebäude festgesetzt. Der Rahmenplan sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch modernere Gestaltungselemente vor, so dass bei Nebengebäuden, Garagen und Carports auch Pultdächer und begrünte Flachdächer zulässig sind.

Wie auch in den anderen Bebauungsplänen dürfen untergeordnete eingeschossige Bauteile generell mit Pultdächern errichtet werden.

Die Dachneigung wird getrennt nach Sattel- und Pultdach festgesetzt. Das gewählte Spektrum für Satteldächer entspricht mit 30° bis 45° dem Bestand. Pultdächer dürfen eine Dachneigung zwischen 12° und 15° aufweisen. So kann sichergestellt werden, dass die Dächer mit Ziegeln gedeckt werden können und dennoch nicht zu steil werden.

Für die Dacheindeckung werden die ortstypischen Materialien und Farben vorgegeben.

Das Thema Dachaufbauten wurde im Marktgemeinderat ausführlich und kontrovers diskutiert. Letztendlich hat sich der Gemeinderat auf die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungsformulierung geeinigt. Dabei ist dem Marktgemeinderat bewusst, dass sich durch das 1. Modernisierungsgesetz die Rechtslage geändert hat. Einerseits sind gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben verfahrensfrei, wenn die

Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden. Andererseits besagt Art 81 Abs. 5 BayBO, dass örtliche Bauvorschriften einem Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 nicht entgegenstehen. Das bedeutet, dass die getroffenen Festsetzungen derzeit nur für Neubauten greifen. Nachdem die Dachlandschaft jedoch eines der prägenden Elemente in Alt-Kaufering ist, soll an den bewährten Festsetzungen weiterhin festgehalten werden. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung soll in dieser zentralen Lage des Altortes nicht von den Festsetzungen zu den Dachaufbauten abgewichen werden.

Dachgauben sind somit weiterhin erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, da ansonsten das Erscheinungsbild des Daches durch Gauben oder sonstige Dachaufbauten stark gestört werden würde. Das Errichten von Gauben oder sonstigen Dachaufbauten bei Dachneigungen unter 35° ist gestalterisch unbefriedigend und wirkt dem Ensemble-Eindruck der umgebenden gewachsenen Dachlandschaft entgegen. Konstruktive Zwänge bei Umbaumaßnahmen sind in der Festsetzung bereits berücksichtigt. Der Gemeinderat sieht kein Erfordernis für eine Aufweichung der Festsetzung, zumal ein Dachausbau bei den zulässigen Baukörpern in der Regel nicht zwingend ist, um die zulässigen Wohneinheiten unterzubringen.

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

Da der ruhigen Dachlandschaft des Bestands eine große Bedeutung beigemessen und diese als prägend für das charakteristische Ortsbild angesehen wird, werden Dacheinschnitte ausgeschlossen und detaillierte Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen getroffen.

Alle Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Solar- bzw. PV-Anlagen dienen dazu, ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten.

Sofern bei Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden, diese Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind Ausnahmen vorgesehen, damit der Erhalt von Gebäuden nicht unnötig erschwert wird.

Die Vorgaben zur Außengestaltung der Gebäude lehnen sich an die regionaltypischen Bauformen an. Das typische Bauernhaus der Region hat einen verputzten Wohntrakt und einen ganz oder teilweise mit Holz verkleideten Wirtschaftsteil. Daher werden glatt verputzte Mauern sowie Holzverkleidungen für die Außengestaltung zugelassen. Das Farbspektrum für die Holzverkleidungen reicht von naturbelassen über Braun- bis Grautöne. Verputzte Mauern dürfen in hellen Farben gestrichen werden. So kann ein einheitliches Ortsbild in Anlehnung an den Bestand gesichert werden.

Die Beschränkung der Balkonbreite soll dazu dienen, die rechteckigen Grundformen der Gebäude ablesbar zu machen.

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

## 5.6 Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen ist grundsätzlich so geregelt, wie bei den anderen Bebauungsplänen in Kaufering Dorf. Sie dient dazu das charakteristische, dörfliche Erscheinungsbild zu wahren. Kleine Anpassungen gegenüber den Festsetzungen in den älteren Bebauungsplänen ergeben sich aus der aktuellen Befreiungspraxis der

Verwaltung in Kaufering West, welche modifiziert auch für Kaufering Dorf übernommen werden soll. Künftig sind daher zwischen den Grundstücken neben hinterpflanzten Maschendrahtzäunen auch hinterpflanzte Stabgitterzäune zulässig, sofern keine Sichtschutzeinrichtungen eingearbeitet sind.

## **5.7 Verkehr und Erschließung**

### **5.7.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung entspricht dem Bestand und bildet diesen ab.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind hier nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Firsthöhen von 13,0 m in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung nicht gegeben.

### **5.7.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Da es sich um bereits bebautes Gebiet handelt, erfolgt der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) über die vorhandenen Leitungen. Die vorhandenen Kapazitäten reichen aus. Insbesondere die Auslastung des Schmutzwasserkanals bewegt sich derzeit an der unteren Grenze.

### **5.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird größtenteils versickert. Wo die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen, soll das anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin versickert werden. Scheidet eine Versickerung aus, wird das Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeleitet.

Die privaten Grundstücke, wie auch die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind an das bestehende Trennsystem angebunden. Eine Änderung der Entwässerung ist nicht beabsichtigt.

### **5.7.4 Energieversorgung, Telekommunikation**

Der Anschluss an die vorhandene leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist möglich.

### **5.7.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung im Markt Kaufering erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech nach den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung.

## 5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.8.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Neben einem prägenden Baum auf dem kommunalen Grundstück, werden auch die Gehölzstrukturen entlang der Böschung, welche sich von Norden in die Mitte des Geltungsbereich erstrecken, zum Erhalt festgesetzt. Auf diese Weise können Habitatstrukturen für die heimische Fauna und die günstigen Auswirkungen der Gehölze auf das Mikroklima erhalten werden.

Um auch künftig ein möglichst gleichbleibendes Grünvolumen sicherzustellen, ist ab einer Baugrundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubbaum, mindestens II. Wuchsklasse, zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Um den Erhalt bestehender Gehölze zu fördern, können diese angerechnet werden.

Um ökologisch möglichst wertige Gärten zu erhalten, werden Kunstrasen, Kies und Schotter sowie durchwurzelbare Folien ausgeschlossen. Für befestigte Fläche sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, um dem Oberflächenabfluss zu reduzieren und zu verlangsamen und wenigstens einen Teil der natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten.

### 5.8.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

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

### 5.8.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich durch die vorliegende Planung gegenüber dem Bestand jedoch keine Veränderungen. Gebäudeabriss, Um- und Neubauten sind auch im unbeplanten Innenbereich derzeit schon zulässig. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet. Es ist nicht bekannt, ob derzeit konkrete Vorhaben geplant sind. Die Umsetzung dieses Bestands-Bebauungsplan wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, so dass jeweils eine aktuelle Kartierung erforderlich ist.

Daher ist bei allen Baumaßnahmen insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt auch für verfahrensfreie Maßnahmen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, so dass Freistellungsverfahren nicht möglich sind und beim Prüfen der Anträge eine zusätzliche Kontrolle erfolgt.

## 5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie Gründächer auf Flachdachgaragen dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen,
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

### **5.10 Immissionsschutz**

Die LL 22 (Epfenhausener Straße/Brückenring) führt zu einer gewissen Lärmbelastung im Norden und Nordwesten des Geltungsbereichs. Es wird festgestellt, dass der Immissionsrichtwert von 49 dB(A) zur Nachtzeit an der der LL22 zugewandten Wohnfassade überschritten wird. Demensprechend ist zu berücksichtigen, dass für schutzbedürftige Räume mit einem Abstand von weniger als 17 m zur Mitte der Straße Schutzmaßnahmen notwendig sind.

Die Fenster müssen den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (neueste Ausgabe) erfüllen. Die erforderliche Schallschutzklasse ergibt sich aus den o.g. Nachweisen der Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

### **5.11 Flächenbilanz**

s. Umweltbericht

## **6. Alternativen**

Die Frage nach Standortalternativen stellt sich bei Nachverdichtungs-Bebauungsplänen nicht.

Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nur über eine GRZ scheidet auf Grund der heterogenen Grundstücksgrößen und -zuschnitte aus.

## 7. Verwirklichung der Planung

### 7.1 Hinweise zur Umsetzung

#### 7.1.1 Grünordnung

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

#### 7.1.2 Artenschutz

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

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

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

Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermausquartiere an oder in Gebäuden vorhanden sind, muss vor Abriss ein Nachtdurchgang erfolgen. Das gleiche gilt für die Rodung von Bäumen. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes/die Rodung des Baumes so lange verschoben werden, bis diese Fledermausquartiere verlassen sind. Spätestens im März des gleichen Jahres müssen geeignete Ersatzquartiere auf den Grundstücken oder Nachbargrundstücken angebracht werden. Eine enge Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ist zwingend.

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

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

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

Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

### 7.1.3 Immissionsschutz

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

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-stationaerenger-aeten-kurzfassung\\_1698053205.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaerenger-aeten-kurzfassung_1698053205.pdf)

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

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

### 7.1.4 Denkmalschutz

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.

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

### 7.1.5 *Altlasten*

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

### 7.1.6 *Baugrund*

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt zu treffen sind und das Gebäude gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser zu sichern und wasserdicht auszubilden ist. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden (z.B. Kellerausbau) oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird (z.B. Bauwasserhaltung), ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen ist gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhe der Fußbodenoberkante Erdgeschoss zu legen, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft. Deshalb ist die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten so auszubilden, dass dies auszuschließen ist.

### 7.1.7 *Erschließung*

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

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

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### 7.1.8 Stellplätze (Auszüge aus der Stellplatzsatzung)

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

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

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

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

Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen an Stellplätze sind zu beachten.

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

Markt

Kaufering den .....

.....  
Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister