



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 1783.4/284-25/61.14

Ansprechpartner/in

Dienstgebäude Außenstelle 8

Zimmer 207

Telefon 08191 / 129- 1712

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	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
1.2	☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Unterdorf-West“, Gemarkung Kaufering ☒ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
1.3	☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
1.4	☐ Sonstige Satzung
1.5	☐ Frist für die Stellungnahme ☒ 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 BYLADEM1LLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG

IBAN DE19 7009 1600 0005 2030 07 | BIC GENODEF1DSS

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



2.	Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.) Landratsamt Landsberg am Lech Untere Bodenschutzbehörde XXXXXXXXXX Tel. 08191 / 129-1712 Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg am Lech
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) sind 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 Aushubüber-



	wachung 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 1711.4/238-25/61.4
Ansprechpartner/in [REDACTED]
Dienstgebäude Außenstelle 8
Zimmer -
Telefon 08191 / 129- 1446
E-Mail [REDACTED]

Landsberg am Lech, 17.11.2025

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

1.	Markt Kaufering		
1.1	☐ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan	
1.2	☒ Bebauungsplan _____		
	für das Gebiet Unterdorf-West _____		
	☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	☐ ja	☐ nein
1.3	☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan		
1.4	☐ Sonstige Satzung		
1.5	☒ Frist für die Stellungnahme 09.12.2025 _____		
	☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

Postanschrift / Hauptgebäude

Landratsamt Landsberg am Lech ☎ 08191 129 - 0
Von-Kühlmann-Straße 15 📠 08191 129 - 1011
86899 Landsberg am Lech 📧 poststelle@LRA-LL.Bayern.de

Sparkasse Landsberg-Dießen

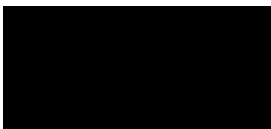
IBAN DE39 7005 2060 0000 0004 22 | BIC BYLADEM1LLD
VR-Bank Landsberg-Ammersee eG
IBAN DE19 7009 1600 0005 2030 07 | BIC GENODEF1DSS

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



2.	Träger öffentlicher Belange (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.) Landratsamt Landsberg am Lech Untere Immissionsschutzbehörde, [REDACTED] Tel. 08191 / 129-1446 [REDACTED] Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg am Lech
2.1	☒ Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis (s. Hinweis unter Nr. 2.5)
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Aufgrund der zunehmenden Zahl an Wärmepumpen, wird empfohlen noch folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: <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. Tabelle:

	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. <i>Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:</i> - 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/				



Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 10. November 2025 09:35
An: Baurecht
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterdorf-West" Gemarkung Kaufering, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Gemäß unseren Informationen ist der Mühlbach kein Gewässer II. Ordnung, wir bitten um Korrektur der Antragsunterlagen.

© 2006 The Authors

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Pütrichstraße 15
82362 Weilheim

Telefon: 0881 182-286
E-Mail: [REDACTED]
Internet: www.www-wm.bayern.de

Row	Bar Length (approx. %)
1	5
2	35
3	40
4	85
5	90
6	95
7	100
8	98
9	90
10	100
11	95
12	100
13	90
14	85
15	95

Stellungnahme zum Bebauungsplan Unterdorf West

vom 31.10.2025

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:









Beispiel für eine durchlässige Zaunhöhe:



Auch wäre es wünschenswert, im Bebauungsplan eine Bepflanzung mit heimischen Büschen und Bäumen festzuschreiben.

Es werden folgende Änderungen in den Unterlagen angeregt:

Zur **Begründung:**

2.7.1 Bodendenkmäler

Auch hier wird für die Hochfläche N Altkaufering von „Hochterasse“ 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 Fürstentfeldbrucker Hügelland“ (s. auch Stellungnahme zum Bebauungsplan Bahnacker).

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.

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.

Ggf. zu bereinigen:

Bei **Satzung:**

Widerkehr → Wiederkehr?

Bei **Begründung:**

2.8.1 Borprofil → Bohrprofil

5.2.8 herstellen → herzustellen

Gez.





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stellungnahme zu den Bebauungsplänen "Unterdorf West" UND Johannesweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten geplanten Bebauungsplan ergeht Seitens der Brandschutzdienststelle folgende Stellungnahme.

1. Die Feuerwehruzufahrten 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.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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 BYLADEM1LLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG

IBAN DE19 7009 1600 0005 2030 07 | BIC GENODEF1DSS

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

