

Markt

Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Einfacher Bebauungsplan

Oberer Brückenring

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: goe

Aktenzeichen

KAU 2-73

Plandatum

14.10.2020 (Entwurf §4a)

01.07.2020 (Entwurf)

18.08.2019 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Städtebauliches Konzept | 3 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 3 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)..... | 3 |
| 3.2 | Regionalplan München, Region 14 (RP 1987/2019)..... | 4 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan | 4 |
| 3.4 | Bebauungspläne und Satzungen..... | 4 |
| 3.5 | Städtebauliche Rahmenpläne | 4 |
| 3.6 | Bodenschutz | 6 |
| 3.7 | Auslegungsfrist..... | 6 |
| 4. | Plangebiet | 7 |
| 4.1 | Lage | 7 |
| 4.2 | Nutzungen..... | 7 |
| 4.3 | Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 4.4 | Erschließung | 8 |
| 4.5 | Emissionen | 8 |
| 5. | Planinhalte | 8 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche | 9 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen | 12 |
| 5.4 | Maß der baulichen Nutzung – Wohneinheiten | 12 |
| 5.5 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 5.6 | Bauliche Gestaltung | 15 |
| 5.7 | Verkehr und Erschließung | 16 |
| 5.8 | Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz | 18 |
| 5.9 | Immissionsschutz..... | 20 |
| 5.10 | Flächenbilanz | 20 |
| 6. | Alternativen | 21 |
| 7. | Verwirklichung der Planung | 21 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Die stetig wachsende Zahl der Bauvoranfragen in Alt-Kaufering zeigt, dass der Siedlungsdruck der Regionen München und Augsburg den Markt Kaufering erreicht hat.

Zwischen dem Wunsch der Bauherren, Wohnraum zu schaffen und das vorhandene Baurecht gem. § 34 BauGB auszunutzen 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, bedarf es gerade im intakten Dorf einer genauen Abwägung.

Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde Kaufering beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den vorliegenden Bebauungsplan sowie weitere 7 Bebauungspläne für Alt-Kaufering wurden bereits 2013 bzw. 2014 gefasst. Die Splittung der Umgriffe liegt in der Topografie, den Straßenzügen und darin begründet, dass viele Mitglieder des Gemeinderates in Alt-Kaufering wohnen bzw. dort Verwandte haben, 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.

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. Zudem schließt der vorliegende Bebauungsplan zwei Außenbereichsflächen ein, nämlich einen Teil des Forstgartens sowie die Lechleite östlich der Scheuringer Straße und erfüllt die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung somit nicht.

2. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die dörflichen Strukturen sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch hinsichtlich der Bebauungsstruktur zu erhalten. Insbesondere soll die bauliche Struktur der ehemaligen Hofstellen östlich des Brückenrings gewahrt werden.

Um den Erhalt der dorftypischen, gemischten Nutzungsstruktur zu erleichtern, wurde auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020)

(s. Umweltbericht)

Kaufering liegt gem. LEP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen unter Ziffer 3; die Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale von Alt-Kaufering werden untersucht und aktiviert. Der Bebauungsplan soll nicht nur Wohnnutzung ermöglichen, sondern auch Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende (Ziffer 5.1 LEP) bieten. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, wird durch die Festsetzungen und die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht. Der Bebauungsplan lässt Wohnformen

entsprechend der Ziele unter Ziffer 8.1 LEP zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz 8.4.1 des LEP entsprochen. Er steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

3.2 Regionalplan München, Region 14 (RP 1987/2019)

(s. Umweltbericht)

Der Regionalplan München legt Kaufering als Unterzentrum fest. Das Lechtal ist sowohl Landschaftliches Vorbehaltsgebiet als auch Regionaler Grünzug. Zudem ist das nördliche Lechtal als Erholungsraum festgelegt. Der Bebauungsplan entspricht dem Grundsatz G 2.2 jedoch ohne spezielle Verbesserungen für den ÖPNV vorzusehen. Er versucht die Grundlagen zu schaffen, für den Erhalt der kleinräumigen, dorftypischen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Soweit es dem Bebauungsplan möglich ist, werden die bestehenden Betriebe geschützt.

Der Bebauungsplan steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans.

Alt-Kaufering ist zwar kein Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Potenziale in Kaufering westlich des Lechs sind jedoch weitgehend erschöpft. Dafür bestehen in Alt-Kaufering Umnutzungs- und Nachverdichtungspotenziale, die genutzt werden sollten, bevor eine Siedlungsentwicklung auf der "Grünen Wiese" vorangetrieben wird.

3.3 Flächennutzungsplan

(s. Umweltbericht)

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bebauungsplan-Neuaufstellung im bislang unbeplanten Innenbereich. Das bestehende Baurecht regelt sich nach § 34 BauGB.

Die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering vom 08.07.2015 (rechtskräftig seit 01.08.2015) gilt auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Sie stellt die Berechnungsgrundlage für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze dar.

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.

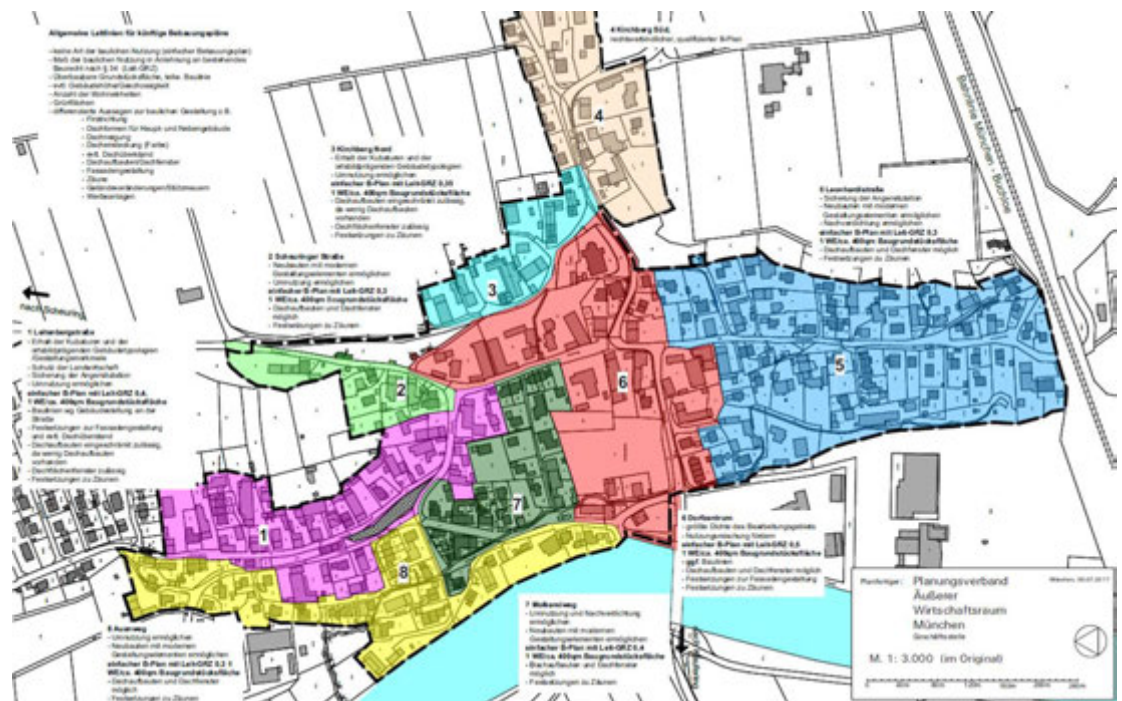


Abb. 1 Rahmenplan mit Abgrenzung der Bereiche vom 06.07.2017

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans für Alt-Kaufering wurden diese allgemeinen Planungsziele in unterschiedlichen, nach städtebaulichen Kriterien abgegrenzten Bereichen konkretisiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Brückenring“ beinhaltet einen kleinen Teilbereich des Bereichs 1 (Leitenbergstraße), Teile des Bereichs 6 (Dorfzentrum) und einen Teil des Bereichs 7 (Molkeleiweg) des Rahmenplans.

Das Grundstück mit der Adresse Brückenring 29 und 29a wurde im Rahmenplan dem Bereich 1 zugeordnet, da es sich wie bei den meisten Anwesen in der Leitenbergstraße um eine ehemalige Hofstelle handelt. Eine charakteristische Baustruktur lässt sich hier jedoch nicht so eindeutig ablesen, wie in der Leitenbergstraße. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan auf gesonderte Festsetzungen wie bspw. Baulinien, entsprechend des Rahmenplans verzichtet. Die Leit-GRZ für diesen Bereich gibt der Rahmenplan mit 0,4 an.

Der größte Teil des Bebauungsplans fällt auf den Bereich 6, Dorfzentrum. Im Dorfzentrum hält der Rahmenplan als Ziel fest, die Nutzungsmischung zu sichern und sieht im Vergleich zu den angrenzenden Bereichen eine etwas höhere Dichte vor. Gegebenenfalls ist die Bebauungsstruktur über Baulinien zu sichern. Bezüglich der

Wohneinheiten und der baulichen Gestaltung ergeben sich gegenüber den übrigen Bereichen keine wesentlichen Unterschiede.

Die Wohngebäude nördlich und südlich des Molkereiwegs werden im Rahmenplan dem Bereich 7 (Molkereiweg) zugeordnet. Wie auch in den anderen Bereichen soll die Umnutzung und die Nachverdichtung ermöglicht werden. Im Gegensatz zu den Bereichen 1 und 6 soll die bauliche Gestaltung zwar geregelt werden, jedoch sollen modernere Gestaltungselemente zugelassen werden. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster sollen möglich sein.

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Zudem wird die Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung zusätzlich über die Planung informiert.

Die bereits durchgeführten Bauleitplanverfahren „Kirchberg Nord“ und „Unterdorf Ost“ haben gezeigt, dass keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte zu erwarten sind, 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.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet umfasst ca. 3,8 ha und liegt zentral in Alt-Kaufering. Es wird im Süden vom Brückenring und der Epfenhausener Straße begrenzt. Im Osten bildet die Hangkante der Lechleite die Grenze des Geltungsbereichs. Die Kirche ist, obwohl im Rahmenplan zum Dorfzentrum zugeordnet, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Norden begrenzt der Brückenring und im weiteren Verlauf die Scheuringer Straße das Plangebiet. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an den Forstgarten und den Fußweg zwischen Brückenring und Molkereiweg.

Der Geltungsbereich ist nach Westen zum Lech hin geneigt. Die Lechleite, welche den Geltungsbereich nach Osten hin abschließt, bildet eine markante, deutlich ablesbare Hangkante, welche so steil ist, dass diese nicht bebaut werden soll. Die Epfenhausener und die Scheuringer Straße überwinden diese Hangkante und sind dementsprechend steil.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2019

4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist von dörflicher Mischnutzung geprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich u.a. der Metzger, der Kindergarten und ein Kanuladen sowie Wohnnutzung. Im Westen und Süden grenzen, die stärker vom Wohnen geprägten Bereiche Alt-Kauferings an. Im Südwesten grenzt der Forstgarten, eine große öffentliche Grünfläche, an den Geltungsbereich. Im Norden grenzen die ehemaligen Hofstellen der Leitenbergstraße, des Brückenrings und der Scheuringer Straße an das Plangebiet. Oberhalb der Hangkante grenzen im Nordwesten landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich, im Südwesten grenzen ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen an.

Die baulichen Strukturen im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereichs sind geprägt von ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Um den Molkereiweg herum sind unterschiedliche Wohngebäude gruppiert. Es handelt sich um Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Reihnhaus.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmäler, welche im Umweltbericht näher beschrieben werden. Eine herausragende Stellung nimmt das Gebäude Brückenring 19 ein, in welchem der Kindergarten untergebracht ist.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bereits parzelliert und bebaut. Die Grundstücke befinden sich im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer. Der öffentlich zugängliche Forstgarten ist im Besitz der Bayerischen Forstverwaltung.

4.4 Erschließung

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Plangebiets erfolgen über die bestehenden Straßen Brückenring, Epfenhausener Straße, Scheuringer Straße und Molkereiweg. Über das vorhandene Straßennetz (Brückenring, Epfenhausener Straße, Scheuringer Straße) ist das Plangebiet auch an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind ebenfalls dort vorhanden.

4.5 Emissionen

Emissionen gehen vom Verkehr aus (Verkehrslärm) und von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis (Geruch und Lärm).

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend des Rahmenplans auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet und somit auch von der Festsetzung eines Dorfgebietes abgesehen, da die Abgrenzung von Dorfgebieten häufig nicht eindeutig bestimmbar ist und im vorliegenden Fall auch kein aktiver Betrieb innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ist somit nicht möglich. Es soll jedoch auch kein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um die Entwicklung von einem lebendigen Dorf hin zu einem „Schlafdorf“ nicht zu bestärken.

Die Beurteilung von Bauvorhaben soll daher im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen. Hierbei werden zwar auch die verschiedenen Gebietscharaktere nach BauNVO herangezogen. Im Gegensatz zu ei-

ner Festsetzung im Bebauungsplan können die Grenzen eines Dorf- oder Mischgebietes im unbeplanten Innenbereich jedoch dehnbarer ausgelegt werden.

Abweichend hiervon wird für das kommunale Grundstück mit dem Kindergarten im denkmalgeschützten Gebäude eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche

Planungsziel ist u.a. eine maßvolle, ortsbildverträgliche Nachverdichtung, bei der es möglichst vermieden werden soll, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu schmälern. Das Nutzungsmaß wird über eine maximal zulässige Grundfläche je Baufenster und die Gebäudehöhe definiert. Die zulässige Grundfläche wird in einigen Fällen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO für unterschiedliche Grundstücksteile gesondert festgesetzt, um die im Bestand vorhandene Staffelung von Hauptgebäuden und untergeordneten Nebengebäuden fortzuführen. Laut Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert und Fieseler zu § 16 Abs. 5 BauNVO Rn 57) ist dies eine zulässige Festsetzungsmethode. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich in erster Linie am vorhandenen Baurecht nach § 34 BauGB und gewährt an geeigneten Stellen, entsprechend dem vorhandenen Nachverdichtungspotenzial, zusätzliches Baurecht.

Für das gesamte Rahmenplangebiet Kaufering Dorf liegt eine Analyse des vorhandenen Nutzungsmaßes und der möglichen Nachverdichtungspotenziale vor. Zusätzlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans hinsichtlich des bestehenden Baurechts noch genauer untersucht. Bei der Bestandsanalyse zum Maß der baulichen Nutzung sind die Hauptgebäude sowie die prägenden Nebengebäude wie Scheunen o. ä. als Baurecht nach § 34 BauGB gewertet worden. Es sind jedoch nicht alle untergeordnete Nebengebäude, wie z. B. Holzschuppen oder Hühnerställe in das Baurecht nach § 34 BauGB eingeflossen. Auch wurden für alle das Nutzungsmaß bestimmende Kriterien die ggf. maßgeblichen, baulichen Veränderungen der letzten 7 Jahre erfasst und beurteilt. Dabei ist festzustellen, dass in den letzten 7 Jahren keine Bauanträge gestellt wurden.

Selbst wenn das Baurecht für Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt werden sollte, sind die von der Marktgemeinde Kaufering mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Dorfcharakters, Sicherung der Freibereiche und des wertvollen, prägenden Baumbestands, Bewahrung des Ortsbilds, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren sollen eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung und Probleme durch den ruhenden Verkehr ausgeschlossen werden.

Die für die Fl.-Nrn. 222/2 und 214 festgesetzte Grundfläche liegt wenige Quadratmeter unter dem in der Bestandsanalyse ermittelten Wert. Von einem Baurechtsentzug kann jedoch nicht die Rede sein, da eine quadratmetergenaue Bestandsaufnahme nicht möglich ist.

Auf der Fl.-Nr. 214 wird ein Großteil der Grundfläche von landwirtschaftlichen Nebengebäuden eingenommen. Ein Recht diese Grundflächen 1:1 für andersartige Hauptnutzungen zu nutzen, lässt sich nicht ableiten. Andererseits sind der Marktgemeinde die Pläne der Eigentümer, die landwirtschaftliche Hofstelle zu Wohnzwe-

cken um zu nutzen, bekannt und die festgesetzte Grundfläche schränkt die Planungen nicht ein.

Die gegenüber dem Bestand geringfügig geringere Grundfläche für die Fl.-Nr. 222/2 liegt darin begründet, dass die Hauptnutzung im Süden bis an die Grundstücksgrenze heran reicht. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich bis auf wenige Ausnahmen keine städtebauliche Begründung für eine Grenzbebauung, weshalb bei dem betreffenden Grundstück die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung gelten soll. Daraus ergeben sich ein Mindestgrenzabstand von 3,0 m und eine entsprechend geringfügig reduzierte Grundfläche. Nebengebäude sind jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine größere Grundfläche als im Bestand ist für folgende Grundstücke vorgesehen:

Die Fl.-Nrn. 64 und 66 gehören zur Metzgerei. Es gibt Bestrebungen, diese Metzgerei zu erweitern und im westlichen Teil der Fl.-Nr. 64 ein Wohnhaus zu errichten. Da die Metzgerei ein wesentlicher Bestandteil einer lebendigen Ortsmitte ist, soll hier ausreichend Baurecht ausgewiesen werden, um eine Erweiterung zu ermöglichen. Wobei Erweiterungen unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte, der vorhandenen Bebauung und des Abstandsflächenrechts ohnehin schwierig umzusetzen sind.

Auch für das Grundstück Fl.-Nr. 85/2 soll ein gewisser Erweiterungsspielraum vorgesehen werden. Dabei ist zu beachten, dass bauliche Veränderungen/Ergänzungen nur in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden möglich sind.

Das Flurstück 85/3 ist bislang im Vergleich zu den umgebenden Grundstücken deutlich weniger dicht bebaut. Die festgesetzte Grundfläche erlaubt eine Bebauung entsprechend der Umgebung, wie es auch nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Für das Flurstück 224 liegen konkrete Pläne vor, welche den Zielen des Bebauungsplans entsprechen. Damit diese realisiert werden können und auch für die bestehenden Wohngebäude ggf. noch Spielraum für kleinere Anbauten bleibt, wird die Grundfläche für dieses Grundstück um ca. 50 m² erhöht. Die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks erlauben eine Erhöhung der Grundfläche und auch die daraus resultierende GRZ liegt innerhalb der Vorgaben des Rahmenplans.

Für das Flurstück 97/3 wird die Grundfläche im Vergleich zum Bestand um ca. 100 m² nach oben gesetzt. Auf Grund der guten Erschließung über den Molkereiweg von Norden und des Grundstückszuschnitts ist dies für eine Nachverdichtung gut geeignet. Auch hier wird die GRZ des Rahmenplans nicht überschritten. Die möglichen Kubaturen entsprechen der umgebenden Bebauung.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden.

Für das Flurstück 227 wird ebenfalls eine größere Grundfläche als im Bestand festgesetzt, da es sich um ein großes, bislang weniger dicht bebautes Grundstück handelt. Auch hier ist zu beachten, dass bauliche Veränderungen/Ergänzungen nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden möglich sind.

Sollte tatsächlich eine Ungleichbehandlung vorliegen, ist diese angesichts der vorgetragenen Argumente gerechtfertigt. Die vorgenannten städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden auch dann noch weiterverfolgt und

sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung vorliegen sollte. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der o. g. Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Marktgemeinde Kaufering sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden.

Bei Wohnnutzung ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 zulässig. So kann sichergestellt werden, dass alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können und die ohnehin schmalen Straßenquerschnitte nicht zusätzlich durch parkende Autos belastet werden. Dennoch ist ein ausreichender Anteil unversiegelter Flächen gesichert, um eine gute Wohnqualität zu gewährleisten.

Um die dorftypische Nutzungsmischung zu erhalten und einen Anreiz für weitere Gewerbeansiedlungen zu schaffen, ist bei Grundstücken, welche überwiegend land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, für Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig. Auf diese Weise soll dem größeren Platzbedarf gewerblicher Fahrzeuge Rechnung getragen und ausreichend Stellflächen ermöglicht werden.

Es spielt keine Rolle, ob die Nutzung in den Gebäuden stattfindet oder ob es sich ausschließlich um eine Nutzung des Grundstücks als Lager handelt.

Wird der Betrieb jedoch aufgegeben und eine Wohnnutzung aufgenommen, ist eine Entsiegelung bis zu dem für Wohnen zulässigen Wert erforderlich. Dies dient der Gleichbehandlung, reduziert den Oberflächenabfluss und sorgt für ein attraktives Wohnumfeld.

Darüber hinaus ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 auch bei Wohnnutzung zulässig, sofern dies städtebaulich erforderlich und begründbar ist. Als Beispiel für ein städtebauliches Erfordernis für eine GRZ > 0,60 bei Wohnnutzung wird das Anwesen Epfenhausener Straße 1 (Fl.-Nrn. 226 und 227/6) angeführt. Das große Bestandsgebäude prägt die Ecksituation Epfenhausener Straße/Brückenring maßgeblich. Aus städtebaulicher Sicht ist daher an dieser Stelle langfristig ein Gebäude mit ähnlicher Kubatur wünschenswert. Die Baugrenzen wurden deshalb so festgesetzt, dass sowohl im Westen als auch im Osten eine Grenzbebauung möglich ist; die zulässige GR ermöglicht einen großen Baukörper. Die Grundstücke sind jedoch so geschnitten, dass davon auszugehen ist, dass bei Nachweis der erforderlichen Stellplätze und der erforderlichen Zufahrten die Obergrenze für Wohnnutzung nicht eingehalten werden kann. Somit könnte hier ein städtebauliches Erfordernis für eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis 0,8 bei Wohnnutzung vorliegen.

Die Festsetzungen zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche finden keine Anwendung auf bestehende Situationen, die unverändert bleiben. Sobald jedoch

Änderungen beabsichtigt sind, welche einer Genehmigung bedürfen, sind die Vorgaben des Bebauungsplans einzuhalten. Dies bedeutet auch, dass bei einer genehmigungspflichtigen Umnutzung von Gewerbe bzw. Land- oder Forstwirtschaft in Wohnen ggf. der Versiegelungsgrad eines Grundstücks von 0,80 auf 0,60 reduziert werden muss.

Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist die Baufläche maßgebend. Als Baugrundstück bzw. Baufläche gilt lediglich derjenige Teil eines Buchgrundstücks welcher innerhalb des Geltungsbereichs liegt und welcher als Baufläche festgesetzt ist. Nicht als Baugrundstück/Baufläche zählen beispielsweise (private) Grünflächen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen werden vom Bestand abgeleitet und in Metern bezogen auf einen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Für jedes Baufenster wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt. Auf diese Weise können die Höhen unabhängig von der Lage des Erdgeschoßfußbodens und der Straßenoberkante von außen eindeutig nachvollzogen werden.

Die Gebäudehöhen im Bestand liegen zwischen 7,3 m und 14,8 m. Die Obergrenze der Gebäude wird durch die Firsthöhe einheitlich auf 12,5 m begrenzt. Drei Bestandsgebäude sind höher als die festgesetzte Firsthöhe. Sie haben Bestandschutz.

Die festgesetzte Wandhöhe ist ebenfalls aus dem Bestand abgeleitet. Sie wird auf 7,0 m begrenzt. Es gibt 3 Gebäude, welche 10 cm, 20 cm bzw. 60 cm über der festgesetzten Wandhöhe liegen.

Bewusst wurde keine noch größere Gebäudehöhe zugelassen, um die Höhenentwicklung auf das bestehende Maß festzuschreiben und eine weitere Steigerung der Gebäudehöhen, wie sie nach § 34 BauGB möglich wäre, zu verhindern.

Die gewählte Gebäudehöhe erlaubt gut proportionierte, zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach und liegt hier im Dorfzentrum etwas höher als in den umliegenden Bebauungsplänen, um der Vorgabe des Rahmenplans Rechnung zu tragen, die größte Dichte im Dorfzentrum zu ermöglichen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung – Wohneinheiten

Die Bestandsbebauung ist im Bereich der ehemaligen Hofstellen durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung könnte eine große Anzahl an neuen Wohnungen ergeben. Gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering sind hierfür entsprechend viele Stellplätze nachzuweisen. Diese Vielzahl an Garagen und Stellplätzen würde das charakteristische Ortsbild nachhaltig in eine unerwünschte Richtung verändern. Der zusätzliche Verkehr würde die teils engen Straßen erheblich be-, wenn nicht gar überlasten.

Eine derartige Umstrukturierung hätte zudem einen starken Bevölkerungszuwachs zur Folge. Bei einer ausschließlichen Umnutzung zu Wohnzwecken können zusätzliche Arbeitsplätze in Kaufering Dorf nicht angeboten werden und der dörfliche Charakter ginge verloren.

Bei der Erstellung des Rahmenplans wurde die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten daher kontrovers diskutiert. Um ein maßvolles Wachstum für Alt-

Kaufering zu sichern und die bestehenden Straßen mit ihren geringen Querschnitten nicht zu überlasten, einigte man sich darauf, die Anzahl der Wohneinheiten festzusetzen.

Grundlage für die festgesetzte 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m² 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 m² Baugrundstück.

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.

Bei 1 Wohneinheit pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche stellt sich ein spürbarer Effekt auf die zu erwarteten Einwohnerzahlen und die damit verbundene Verkehrsbelastung ein. Die möglichen Wohnungsgrößen bei diesen Festsetzungen sind noch wirtschaftlich umsetzbar.

Bei der Festsetzung von 1 Wohneinheit pro 500 m² Baugrundstücksfläche werden die durchschnittlichen Wohnungsflächen zu groß und der gewünschte Erhalt der bestehenden Gebäude bzw. die Umnutzung derselben wäre wirtschaftlich kaum realisierbar.

Um einen Anreiz für die Umnutzung bestehender Gebäude zu schaffen, wurde festgesetzt, dass bei Umbauten im Bestand eine Wohneinheit je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche zulässig ist. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der Kubaturen und der typischen dörflichen städtebaulichen Struktur dienen und die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen verbessern. Die Definition des Umbaus lehnt sich an die Definition der Kommentierung zur Bayerischen Bauordnung an. Um einen Umbau handelt es sich, wenn das Gebäude in den wesentlichen Merkmalen seiner baulichen Identität erhalten bleibt. Der wirtschaftliche Aspekt darf hingegen in diesem Fall nicht als Kriterium hinzugezogen werden, da Umbauten ehemaliger Hofstellen häufig teurer sind als Neubauten.

Der Rahmenplan sieht im Dorfzentrum die größte Dichte vor. Um den Anteil an versiegelten Flächen nicht noch zu vergrößern, wird davon Abstand genommen, eine höhere Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundfläche zuzulassen. Neben der etwas höheren Wand- und Firsthöhen als in den umliegenden Bebauungsplänen wäre es noch möglich gewesen, die Anzahl der Wohneinheiten zu erhöhen. In seiner Sitzung am 03.07.2019 hat der Planungsausschuss jedoch beschlossen aus Gründen der Gleichbehandlung die Festsetzungen wie in den angrenzenden Bebauungsplänen beizubehalten.

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

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

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

5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen können mit dieser Vorgabe ausgeschöpft und die charakteristische, städtebauliche Struktur kann erhalten werden.

Für einige Flurstücke muss jedoch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden: Auf der Fl.-Nr. 226 ist eine sinnvolle Bebauung unter Erhalt der städtebaulichen Struktur nur möglich, wenn, wie im Bestand, an die westliche und östliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf.

Die Flurstücke 64 und 66 weisen eine ähnliche städtebauliche Struktur auf, wie sie in der Leitenbergstraße charakteristisch ist. Die Gebäude sind an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut. Eine Nutzung der Grundstücke unter Erhalt der bestehenden Gebäude ist nur möglich, wenn über eine abweichende Bauweise die Grenzbebauung an die nördliche Grenze zugelassen wird. Diese Festsetzung bringt Nachteile für das nördlich angrenzende Grundstück. Da die Entwicklungsmöglichkeiten des betreffenden Grundstücks durch das vorhandene Denkmal ohnehin beschränkt werden (Anbauten an das Denkmal sind nicht zulässig, weitere Gebäude mit Hauptnutzung sind auf Grund der Abstandsflächenregelung entlang der Südgrenze des Grundstücks nicht möglich), steht dieser Festsetzung jedoch nichts entgegen. Zusätzlich wird für das bestehende Nebengebäude auf der Fl.-Nr. 64 eine Baugrenze mit abweichender Bauweise festgesetzt, so dass hier eine Grenzbebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich weitgehend an den bestehenden Gebäuden. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gestaltung ihrer Grundstücke einzuräumen. Dort wo die Baugrenzen oder Baulinien die Kanten bestehender Gebäude nicht aufnehmen, dient es in aller Regel der Verbesserung der Belichtung und Belüftung, indem die Regelungen der Bayerischen Bauordnung in Bezug auf die Abstandsflächen umgesetzt werden.

Entlang des Brückenrings werden entsprechend des Rahmenplans im Bereich der ehemaligen Hofstellen Baulinien festgesetzt. Sie sorgen dafür, dass auch neue Gebäude künftig den Straßenraum fassen. Um den Grundstückseigentümern jedoch entgegen zu kommen, werden die Baulinien ebenfalls mit einem Abstand von 3,0 m zur Straße festgesetzt und es werden nicht die Kanten der bestehenden Gebäude aufgegriffen. Auf dem Flurstück 224 wird der 3 Meter Abstand zur Straße nicht eingehalten, da der Bebauungsplan die vorliegenden Planungen des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Hier ist an der Südwestecke der Baugrenze eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 3,0 m erforderlich, da ansonsten die Planung des Grundstückseigentümers sonst nicht realisierbar ist. Diese hat sich der Marktge-

meinderat zu Eigen gemacht, da die dörfliche Bebauungsstruktur aufgenommen wird.

Bei den breiten Grundstücken östlich des Brückenrings mit zwei Baufenstern wird für ein Baufenster eine Baulinie und für das andere eine Baugrenze zum Brückenring hin festgesetzt. Auf diese Weise wird den Grundstückseigentümern Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf Ihrem Grundstück gegeben und gleichzeitig, das Ziel des Bebauungsplans, die städtebauliche Struktur zu erhalten gesichert.

Die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung wird angeordnet, um ausreichend Belichtung und Belüftung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Im Bereich der Fl.-Nr. 219 werden die Abstandsflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze abweichend von den Regelungen der BayBO jedoch mit 3,0 m festgesetzt. Dies dient dem Erhalt der städtebaulichen Struktur mit den charakteristischen Hofräumen. Als Ausgleich für die Einschränkungen, welche dem nördlich angrenzenden Nachbarn (Fl.-Nr. 218) dadurch entstehen, erhält dieser ein tieferes Baufenster. Sollte dies mit einem gewerblichen Gebäude bebaut werden, darf dieses unter Einhaltung der Abstandsflächen der BayBO bis 3,0 m an die Grenze gebaut werden. Sollte innerhalb dieses Baufensters jedoch ein Wohnhaus errichtet werden, so kann dies nach Norden in den Hofraum verschoben werden, so dass entsprechende Südgärten möglich sind.

Der Marktgemeinderat schließt Hausgruppen aus, da in Verbindung mit Reihenhäusern häufig sehr kleine realgeteilte Grundstücke entstehen, welche dann in aller Regel durch Zäune abgegrenzt werden, so dass die den dörflichen Charakter prägenden, zusammenhängenden Höfe verloren gehen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die Firstrichtungen werden so festgesetzt, dass die Gebäude entweder giebel- oder traufseitig zur Straße stehen. Lediglich für das Flurstück Nr. 218 wird noch eine dritte Firstrichtung festgesetzt, da alle straßenraumprägenden Gebäudestellungen ermöglicht werden sollen.

Entsprechend der vorherrschenden Dachform wird das symmetrische Satteldach als ausschließliche Dachform für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt, da der Rahmenplan im Dorfzentrum strengere Maßstäbe an die Gestaltung der Gebäude ansetzt. Andererseits sind bei Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer und Dachterrassen möglich. Insbesondere die Dachterrassen sollen dazu dienen, die Wohnqualität im Dorfzentrum zu verbessern.

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

Das gewählte Spektrum der Dachneigung entspricht mit 30° bis 45° dem Bestand.

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 nun im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungsformulierung geeinigt.

Dachgauben sind 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 Wiederkehre zulässig, aus gestalterischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 35° und nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge je Gebäudeseite. Bezüglich der Dachneigung, ab welcher Zwerchgiebel und Wiederkehre zulässig sind, wird der gleiche Wert gewählt, wie bei den Dachgauben.

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.

Da Duplexgaragen dem dörflichen Ortsbild entgegenstehen können, sind diese nur dann zulässig, wenn sie sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht von Einzel- bzw. Doppelgaragen unterscheiden.

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

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung entspricht dem Bestand und bildet diesen ab.

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

Im Falle einer Bebauung des hinteren Baufensters der Fl.-Nr. 64 muss nachgewiesen werden, dass der Brandschutz gewährleistet ist.

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 Wandhöhen auf 6,5 m/ Firsthöhen von 11,0 m nicht gegeben.

5.7.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Da es sich um bereits bebauten 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.

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.

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 wider Erwarten 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.

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*

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern den Erhalt des Gehölzbestandes im Straßenraum des Brückenrings einschließlich der Bäume auf dem Parkplatz vor dem Kindergarten sowie zwei besonders prägende Bäume auf Privatgrund.

Zusätzlich wird pro Baugrundstück mit einer Größe von mindestens 400 m² ein Baum mindestens II. Wuchsklasse gefordert, sofern nicht vorhandene Gehölze darauf angerechnet werden können. Diese Festsetzung soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Geltungsbereichs sicherstellen und gleichzeitig einen Anreiz dafür schaffen, bestehende Bäume zu erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung 8.6, welche die Begrünung unbebauter Grundstücksflächen fordert.

Die Pflanzgebote werden ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall. Dies stellt ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicher und trägt dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung.

Der Steilhang der Lechleite im Osten des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist aus ökologischen Gründen zu erhalten, da er eine wichtige Biotopverbundachse darstellt. Auf Grund seiner Steilheit ist der Hang für Bebauung nicht geeignet. Aus diesem Grund werden keine Baugrenzen für die beiden bestehenden Gebäude östlich der Scheuringer Straße festgesetzt. Dies entspricht der Vorgabe des Regionalplans unter Ziffer Z 4.1.5 sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans, welcher ebenfalls keine Bauflächen für die Hangleite vorsieht. Obwohl die Gebäude in der digitalen Flurkarte als Hauptgebäude dargestellt sind, sind sie auf Grund der geringen Größe für heutige Ansprüche nicht geeignet. Die Gebäude haben Bestandsschutz und können weiterhin genutzt werden.

Im Westen des Geltungsbereichs ist ein kleiner Teil des Forstgartens enthalten. Es handelt sich um eine für ein Dorf große, öffentliche, parkartige Grünfläche mit Kinderspielplatz und Teich. Sie wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, da sie auf Grund ihrer herausragenden Besonderheit nicht überbaut werden soll.

Aus gestalterischen Gründen sind zur öffentlichen Straße hin lediglich Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie schmiedeeiserne Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m als Einfriedung zulässig. Diese Festsetzung ist ein wesentlicher Bau-

stein zum Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes. Wie stark beispielsweise Drahtgitterzäune entlang der öffentlichen Straße das Ortsbild verändern, kann in der Leonhardstraße nachvollzogen werden.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit zwischen den Baugrundstücken durch Bodenfreiheit von Einfriedungen auf mind. 10 cm festgesetzt.

Um den Oberflächenabfluss zu verlangsamen und zu reduzieren, wird festgesetzt, dass befestigte Flächen wasserdurchlässig auszuführen sind. Ausnahmen können erteilt werden, wenn dies bei landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben für den Betriebsablauf erforderlich sein sollte.

Um zu gewährleisten, dass bei Geländemodellierungen das ursprüngliche Geländeprofil ablesbar bleibt und sich die Gebäude und Freianlagen möglichst harmonisch in das vorhandene Gelände einfügen, wird festgesetzt, dass von den Grundstücken weder Material abgefahren noch eingebracht werden darf. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis max. 0,60 m zulässig.

5.8.2 *Eingriff, Ausgleich*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Ziel des Bebauungsplans ist es, das vorhandene Baurecht festzuschreiben und das „Gummibandprinzip“ des § 34 BauGB auszuschalten, so dass es künftig nicht mehr möglich sein wird, das vorhandene Baurecht nach § 34 BauGB weiter auszuweiten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entsteht daher keine Baurechtsmehrung, welche einen Ausgleich erfordern würde.

Die Festsetzungen berücksichtigen die vorhandenen Minimierungspotenziale:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf 60% bei Wohnnutzung und in Ausnahmefällen auf 80% bei land- und forstwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Grundstücken
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß
- Der vorhandene Forstgarten mit seinem Baumbestand wird erhalten
- Je Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen
- Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen
- Bodenfreiheit von Einfriedungen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.8.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 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 gegen-

über dem Bestand jedoch keine Veränderungen. Gebäudeabriss, Um- und Neubauten sind auch im unbeplanten Innenbereich derzeit schon zulässig. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

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

Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen.

Sofern nicht auszuschließen ist, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in den Gebäuden auf den Grundstücken des Bebauungsplanes haben, muss vor Abriss im Zeitraum Juni bis August ein Nachtdurchgang erfolgen. Werden Fledermausquartiere gefunden, muss der Abriss des Gebäudes 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.

Die Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baumfällungen und Abriss- sowie Umbaumaßnahmen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen.

5.9 Immissionsschutz

Die LL 22 führt zu einer gewissen Lärmbelastung im Süden des Geltungsbereichs. Durch die Bauräume wird jedoch keine Bebauung ermöglicht, die erheblich näher als der Bestand an die Lärmquelle LL 22 heranrückt. Dennoch muss festgestellt werden, dass der Immissionsrichtwert von 49 dB(A) zur Nachtzeit an den dem Brückenring und der Epfenhausener Straße zugewandten Wohnfassaden überschritten wird. Demensprechend ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zu berücksichtigen, dass für schutzbedürftige Räume mit einem Abstand von weniger als 17 m zur Mitte der Straßen Schutzmaßnahmen notwendig sind. Für den Bestand gelten diese Festsetzungen nur als Empfehlung.

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.

5.10 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

Da sich die Grundstücke im Besitz unterschiedlicher Eigentümer befinden, ist davon auszugehen, dass eine Inanspruchnahme des Baurechts abhängig von den Interessen der Eigentümer sowohl hinsichtlich des Umfangs als auch hinsichtlich der Zeitschiene sehr unterschiedlich ausfallen kann.

Gemeinde

Kaufering, den

.....
Thomas Salzgeber, Erster Bürgermeister