

Markt

Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

„Kirchberg Nord“

Planfertiger

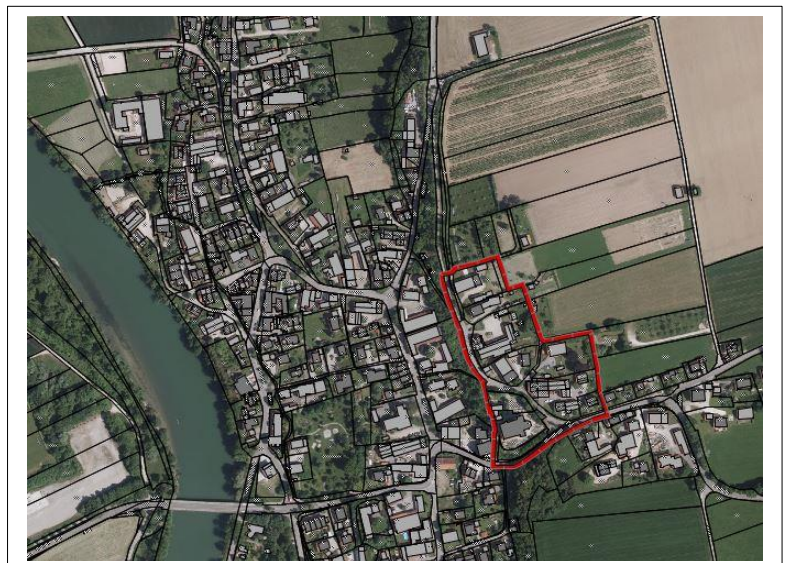
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

KAU 2-72

Bearbeiter: Kneucker

Plandatum

13.12.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen	4
2.4	Städtebauliche Rahmenpläne	4
2.5	Gemeinderatsbeschluss	5
2.6	Bodenschutz	5
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage	5
3.2	Nutzungen	6
3.3	Erschließung	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
5.	Planinhalte	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Gebäudehöhen	9
5.4	Wohneinheiten	9
5.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
5.6	Bauliche Gestaltung	12
5.7	Verkehr und Erschließung	14
5.8	Immissionsschutz	16
5.9	Grünordnung	16
5.10	Eingriff, Ausgleich	17
5.11	Artenschutz	18
6.	Verwirklichung der Planung	19
B	UMWELTBERICHT	20
C	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	20

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Die stetig wachsende Zahl der Bauvoranfragen in Alt-Kaufering zeigt, dass der Siedungsdruck 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 Bebauungsplan aufzustellen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

(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) bieten. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, wird durch die Festsetzungen ermöglicht. Der Bebauungsplan soll Wohnformen entsprechend der Ziele unter Ziffer 8.1 ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Grundsatz 8.4.1 des LEP entsprochen. Er steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

Regionalplan München, Region 14 (RP 1987/2014)

(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 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.

2.2 Flächennutzungsplan

(s. Umweltbericht)

2.3 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.

2.4 Städtebauliche Rahmenpläne

Bereits 2014 hat der Marktgemeinderat in Alt-Kaufering acht Bereiche für die Aufstellung von Bebauungsplänen abgegrenzt. Im Aufstellungsbeschluss wurden als allgemeine Planungsziele formuliert:

- Erhaltung 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 deren ggf. Schutzwürdigkeit herauszuarbeiten:

- Wo sind dorfbild-prägende, gestalterische Merkmale wichtig und gehen einer optimalen Grundstücksausnutzung vor?
- In welchen Bereichen verhindert die unzureichende Erschließung eine Nachverdichtung und welche Bereiche sind dafür eher geeignet?
- Wie können ehem. Hofstellen umgenutzt und in ihrem Charakter bewahrt bleiben?
- Wo verhindern weitere Restriktionen (z.B. Topografie, Außenbereich, Immissionen durch Verkehr oder Landwirtschaft) die Nachverdichtung?

Um diese Fragen beantworten zu können, wurde für den historischen Dorfbereich 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchberg Nord“ deckt sich mit dem Bereich 3 (Kirchberg Nord) des Rahmenplans und bezieht außerdem die Kirche aus dem Bereich 6 (Dorfzentrum) mit ein.

Für den Bereich 3 „Kirchberg Nord“ sieht der Rahmenplan eine Leit-GRZ von 0,35 sowie die Festsetzung von 1 Wohneinheit/ca. 400 m² Baugrundstücksfläche vor. Da in diesem Bereich wenige Dachaufbauten vorhanden sind, sollen Dachaufbauten nur eingeschränkt zulässig sein. Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wie z.B. Dachform-, -neigung und -farbe, Firstrichtung, Fassadengestaltung, Zäu-

nen, Werbeanlagen sollen getroffen werden.

Ziel ist der Erhalt der Kubaturen und der Ortsbildprägenden Gebäudetypologien; Umnutzung soll ermöglicht werden.

Für den Bereich 6 „Dorfzentrum“ sieht der Rahmenplan eine etwas größere Dichte vor (Leit-GRZ 0,5). Der Bereich mit der Kirche nimmt jedoch eine Sonderstellung ein und muss daher vor allem im Hinblick auf die gestalterischen Festsetzungen gesondert betrachtet werden.

Die Abgrenzung der Bereiche kann dem Rahmenplan im Anhang entnommen werden.

Gemäß Rahmenplan sollen einfache Bebauungspläne ohne Festsetzung des Gebietscharakters (Art der baulichen Nutzung) aufgestellt werden. Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt auf Grund ihres räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs im Regelverfahren.

2.5 Gemeinderatsbeschluss

Der Aufstellungsbeschlüsse für den vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits am 15.01.2014 gefasst. Die Aufstellungsbeschlüsse für 7 weitere Bebauungspläne wurden ebenfalls gefasst. Grund für die Splittung der Umgriffe liegt 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.

Auf Grund mehrerer Bauanfragen hat der Marktgemeinderat im März 2016 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Veränderungssperre erlassen.

Der 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 mit dem Pfarrgarten eine kleine Außenbereichsfläche mit ein und erfüllt die Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung somit nicht.

2.6 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 unter Umständen sogar möglich den bestehenden Versiegelungsgrad zu reduzieren.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Osten von Alt-Kaufering. Es wird im Süden von der Epfenhausener Straße und im Westen von der bewaldeten Hangkante begrenzt. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer, welche von weither sichtbar an der Hangkante zum Lechtal steht.

Das natürliche Gelände im Plangebiet bewegt sich zwischen 603 m und 605 m ü NN. Es steigt nach Osten hin leicht an.

Das Plangebiet ist über die Straße Kirchberg erschlossen und an die Kreisstraße LL 22 (Epfenhausener Straße) angebunden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 229, 237, 237/11 (TF), 237/13 (TF), 238, 239, 242, 242/6, 242/7, 242/8, 244, 246, 249 (TF), 249/1 (TF), 251 (TF), 252, 252/1 (TF), 255 (TF), 256 (TF), 390 (TF) alle Gemarkung Kaufering.

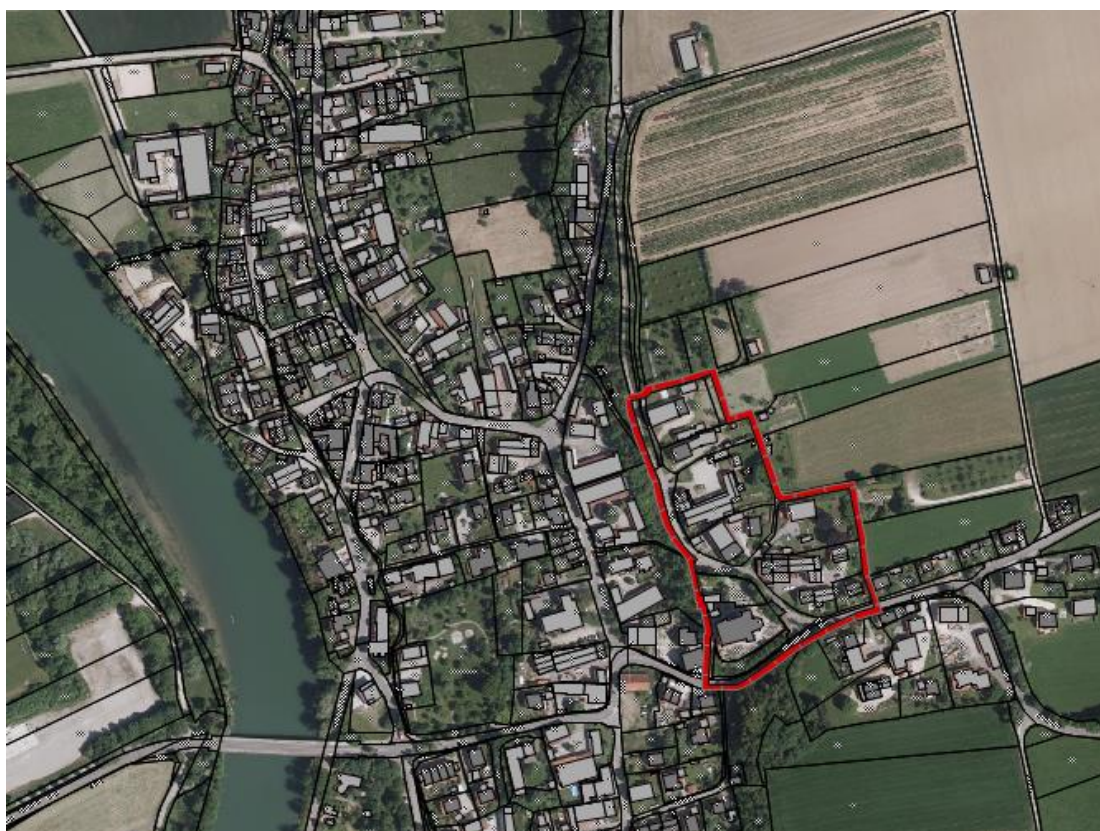


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09/2017

3.2 Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dominiert gemischte Nutzung. Es handelt sich um einen aktiven landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sowie einige Gewerbebetriebe und Wohngebäude. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen sowie der Friedhof an. Im Süden und Westen, unterhalb der Hangkante setzen sich die gemischt genutzten Siedlungsflächen von Alt-Kaufering fort.

Die Bebauung im Plangebiet ist entlang der Straße von den großen Kubaturen (ehemaliger) landwirtschaftlicher Hofstellen geprägt. Nach Osten hin löst sie sich in eine Vielzahl kleiner Nebengebäude auf. Typisch sind die großen Hofflächen, welche meist von den Haupt- und Nebengebäuden umschlossen sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Baudenkmäler.

3.3 Erschließung

Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung des Plangebiets erfolgen über die Straße „Kirchberg“, welche in die südlich des Geltungsbereichs ver-

laufende Epfenhausener Straße (Kreisstraße LL 22) mündet und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

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

4. Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist es, die dörflichen Strukturen sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch hinsichtlich der Bebauungsstruktur zu erhalten.

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

Die Festsetzung der Baugrenzen zielt darauf ab, die dörflichen Bebauungsstrukturen zu sichern und gleichzeitig, wo möglich, eine bessere Belichtungs- und Belüftungssituation zu erreichen, indem die Baugrenzen größere Abstände zwischen den Gebäuden vorschreiben. Im Umfeld der Kirche wird auf die Gebäudestellung mehr Einfluss genommen, indem die Baugrenzen enger gefasst werden. Auf den drei nördlichen Grundstücken lässt der Bebauungsplan mehr Spielraum für die Anordnung der Gebäude.

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 jedoch 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.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich ein aktiver Landwirt. Zum einen ist unklar, ob seine Existenz ausreicht, um den gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme von Kirche und Friedhof, als Dorfgebiet festzusetzen. Zum anderen würde der Bebauungsplan mit festgesetztem Dorfgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung funktionslos, sollte der Landwirt seinen Betrieb aufgeben oder verlagern. Diese Problematik kann durch den Verzicht auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung umgangen werden.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt 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.

Um bei dieser Systematik zu bleiben, wird auch auf die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf im Bereich der Kirche, des Friedhofs und des Pfarrhauses verzichtet. Auch für die Kirche entsteht durch diese Vorgehensweise kein Nachteil.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist u.a. eine maßvolle, ortsbildverträgliche Nachverdichtung, bei der vermieden werden soll, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu schmälern. Das

Nutzungsmaß wird über eine maximal zulässige Grundfläche je Baufenster und die Gebäudehöhe definiert.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale ermittelt. Ebenso wurden für alle das Nutzungsmaß bestimmende Kriterien die ggf. maßgeblichen, baulichen Veränderungen der letzten 7 Jahre erfasst und beurteilt.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, 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, Bewahrung des Ortsbilds – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden.

Sollte tatsächlich eine Ungleichbehandlung vorliegen, ist diese angesichts der vorgebrachten 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.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Für das gesamte Rahmenplangebiet Kaufering Dorf liegt eine Bestandsanalyse des Nutzungsmaßes 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 eingeflossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt, welche 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 darf.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Mit Ausnahme der Fl.-Nrn. 242/7 und 242/8 wird allen Grundstücken gegenüber dem Bestand ein gewisses Maß an Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Auf den Fl.-Nrn. 242/7 und 242/8 ist eine Erweiterung auf Grund der ungünstigen Grundstücksteilung aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Der Versiegelungsgrad der für dörfliche Verhältnisse extrem kleinen Grundstücke wäre unerwünscht hoch. Die Abstandsflächen

müssen eingehalten werden.

Auf einigen Grundstücken im südlichen Teil des Bebauungsplans, welche bereits im Bestand mit mehreren Gebäuden bebaut sind, wird mehr als eine Baugrenze festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird hier gem. § 16 Abs. 5 BauNVO für unterschiedliche Grundstücksteile gesondert festgesetzt. Laut Kommentar zur Baunutzungsverordnung (Fickert und Fieseler zu § 16 Abs. 5 BauNVO Rn 57) ist dies eine zulässige Festsetzungsmethode.

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 die dorftypische Nutzungsmischung zu erhalten und einen Anreiz für weitere Gewerbeansiedlungen zu schaffen, ist bei Grundstücken, welche land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden ausnahmsweise eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig, sofern dies für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betrieb erforderlich ist.

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 Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden vom Bestand abgeleitet und in Metern bezogen auf einen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Die Gebäudehöhen im Bestand liegen zwischen 9,6 m und 13,4 m, die Wandhöhen variieren zwischen 3,7 m und 7,4 m.

Die Obergrenze der Gebäude wird durch die Firsthöhe einheitlich auf 12,0 m begrenzt. Lediglich das denkmalgeschützte Pfarrhaus weist eine größere Firsthöhe auf und hat Bestandsschutz. Die festgesetzte Obergrenze entspricht somit den höchsten Bestandsgebäuden.

Die Wandhöhe wird auf 6,5 m begrenzt, nur das Gebäude mit der Adresse Kirchberg 8a weist eine größere Wandhöhe auf und hat Bestandsschutz.

Die gewählte Wandhöhe entspricht den Bestandshöhen. In Verbindung mit der Firsthöhe sind zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach möglich.

Durch die zulässigen Abgrabungen bis max. 0,5 m können sich die sichtbaren Gebäudehöhen um 0,5 m erhöhen.

5.4 Wohneinheiten

Die Bestandsbebauung ist 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 vollendete 400 m² Baugrundstücksfläche bilden zahlreiche Tabellen, welche die Bevölkerungsentwicklung für Alt-Kaufering in Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung in unterschiedlichen Szenarien abbilden. Es stellte sich heraus, dass bei einem Maß der baulichen Nutzung, welches dem Bestand in etwa entspricht, bei Ausnutzung aller ausgemachten Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale mit einer Verdopplung der Bevölkerung gerechnet werden kann. Dies entspricht in etwa einer Wohneinheit pro 300 m² Baugrundstück. 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.

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 vollendete 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 vollendete 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 vollendete 300 m² Baugrundstücksfläche zulässig ist. Diese Festsetzung soll dem Erhalt der Kubaturen und der städtebaulichen Struktur dienen und die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen verbessern.

Als Baugrundstück 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.

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

Auf die Festsetzung der Bauweise wurde verzichtet, da die Baugrenzen mit einer Ausnahme keine Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulassen. Die südliche Baugrenze auf Fl.-Nr. 249 ermöglicht theoretisch ein Gebäude mit 52 m Länge. Zudem wird die Geltung der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung angeordnet, so dass die gesetzlichen Abstände zu Grenzen und anderen Gebäuden eingehalten werden müssen.

Die Bauräume sind so angeordnet, dass die charakteristischen Hofsituationen gesichert werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird eine Struktur wie im Bestand mit vielen kleineren Nebengebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen ermöglicht. Ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind Garagen, Carports und offenen Stellplätze.

Auf den Grundstücken im südlichen Teil des Bebauungsplans, welche bereits mit mehreren Gebäuden bebaut sind, wird für jedes Bestandsgebäude ein Bauraum festgesetzt. Da die Grundstückszuschnitte und die Stellung der Bestandsgebäude wenig Spielraum lassen, wurden die Baugrenzen recht eng gefasst. Zudem wird durch die enge Festsetzung der Bauräume Rücksicht auf die vorhandenen Baudenkmäler, Kirche und Pfarrhof, genommen.

Auf der Fl.-Nr. 246 lässt das östliche Baufenster mehr Spielraum für die Anordnung eines Neubaus, da hier unterschiedliche Gebäudestellungen für die Bildung eines Hofraums denkbar sind, ohne negative Auswirkungen auf den Pfarrhof befürchten zu lassen.

Auf der Fl.-Nr. 244 wird zum bestehenden Baudenkmal ein zusätzliches Baufenster festgesetzt, um das vorhandene Nachverdichtungspotenzial auszuschöpfen. Die Ausrichtung des Bauraumes nimmt Rücksicht auf das vorhandene Baudenkmal und dient der Bildung von (Hof-)Räumen.

Auf den beiden Grundstücken im Norden des Bebauungsplans wird nur jeweils eine Baugrenze festgesetzt. Diese erlauben, ebenso wie die beiden Bauräume auf Fl.-Nr. 249 mehr Spielraum für die Anordnung von Gebäuden. Dies erscheint im Hinblick auf den größeren Abstand zu den Baudenkmalern vertretbar. Unter Einhaltung der Abstandsflächen können mehrere Gebäude innerhalb einer Baugrenze realisiert werden. Hier sichern die festgesetzten Firstrichtungen die Bildung von Hofräumen.

Auf den Fl.-Nrn. 251, 252 und 249 weichen die Baugrenzen teilweise vom Bestand ab. Diese Festsetzung wurde bewusst getroffen, um bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse bei Neubauten zu erreichen, zumal davon auszugehen ist, dass es sich bei Neubauten eher um Wohnnutzung denn um gewerbliche oder land- und forstwirtschaftliche Nutzungen handeln wird und Wohnnutzung höhere Ansprüche an Belüftung und Belichtung stellt als Scheunen oder Gewerbehallen.

Andererseits handelt es sich gerade bei den Flurstücken 252 und 249 um diejenigen, auf welchen eine gewerbliche Nutzung auf Grund der Größe und des Grundstücks-

zuschnitts am ehesten denkbar erscheint. Daher werden die Baugrenzen großzügiger festgesetzt.

Alle Baugrenzen weisen mindestens 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen auf. Damit kann den Mindestanforderungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen Rechnung getragen werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen, deren Überdachungen, Balkone, Wintergärten, Erker, Vordächer und Dachüberstände überschritten werden. Diese Regelung ist gerade bei den eng gefassten Baugrenzen sinnvoll, um den regionaltypischen Baustil mit größeren Dachüberständen zu ermöglichen. Auch Terrassen oder Balkone wären sonst zum Teil nicht möglich. Sie erhöhen jedoch den Wohnwert einer Wohnung oder eines Hauses beachtlich und sollen realisierbar sein.

Auf den Fl.-Nrn. 238 und 239 werden keine Bauräume festgesetzt, da eine bauliche Entwicklung im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche und des alten Friedhofs eher nicht zu erwarten ist. Für die Kirche gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes.

Grenzbebauung ist kein wesentliches Merkmal der vorhandenen Bebauung und daher nicht erforderlich, um die charakteristische Struktur zu erhalten. Die Geltung der Vorschriften nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird daher angeordnet.

Dem Marktgemeinderat ist bewusst, dass unter diesen Voraussetzungen die Bebaubarkeit der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 242/7 und 242/8 nach Abriss der bestehenden Gebäude nur eingeschränkt möglich ist. Denkbar wären z.B. Doppelhäuser. Ansonsten ist ein Grenzabstand von mind. 3,00 m einzuhalten, welcher eine deutliche Einschränkung der Bebaubarkeit zur Folge hat. Eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist über eine Verschmelzung der Grundstücke realisierbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zu Einzelhäusern zählen auch Mehrfamilienhäuser. Hausgruppen, zu welchen Reihenhäuser gehören, werden ausgeschlossen, da sie nicht in das Ortsbild passen. Zudem besteht die Gefahr, dass die Grundstücke geteilt werden und durch Zäune abgegrenzt werden. Die für das Dorf typischen Hofbereiche würden zerschnitten.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen für die bauliche Gestaltung gelten nicht für die Fl.-Nrn. 238 und 239. Hier sind keine Bauräume festgesetzt und es gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes.

Die Firstrichtungen werden vorgegeben, um Einfluss auf die Gebäudestellung zu nehmen und die Bildung von (Hof-) Räumen zu sichern.

Bereits im Rahmenplan wurde der Bereich Kirchberg Nord als ein Bereich mit einer homogenen Dachlandschaft und wenigen Dachaufbauten ausgemacht. Das Satteldach ist sowohl bei Haupt- als auch bei Nebengebäuden die dominierende Dachform. Entsprechend der vorhandenen Dachlandschaft werden für Haupt- und Nebengebäude sowie für freistehende Garagen Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt. Lediglich bei erdgeschossigen Anlehnbauten (Wintergärten,

Eingangüberdachungen, angelehnten Garagen) und Carports sind Pultdächer zulässig.

Die gleiche Dachneigung wird auch im Bereich der Leitenbergstraße festgesetzt. Sie kommt in den Bereichen zur Anwendung, welche im Rahmenplan als besonders ortsbildprägend herausgefiltert wurden.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung, welche für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports gilt, leiten sich ebenfalls vom charakteristischen Bestand ab. Zulässig sind demnach nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben erd-braun bis ziegelrot.

Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anlehnbauten, welche auch mit Glas oder Blech eingedeckt werden dürfen. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für Garagen und Carports. Sie sind in der gleichen Dacheindeckung wie die Hauptgebäude zu errichten. Aus diesem Grund wird die Dachneigung für Pultdächer bei Carports auf 12° bis 15° begrenzt. Erst ab einer Neigung von 12° ist eine Eindeckung mit Ziegeln möglich. Die Begrenzung nach oben erfolgt, um zu steile Dächer und zu große Gebäudehöhen aus gestalterischen Gründen auszuschließen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme und –analyse für den Rahmenplan wurde in der Leitenbergstraße ein Bereich mit wenigen Dachaufbauten ausgemacht. Das Thema Dachaufbauten wurde im Marktgemeinderat ausführlich und kontrovers diskutiert. Letztendlich hat sich der Gemeinderat auf die nun im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungsformulierung geeinigt. Im Vergleich zur Ausgangssituation, welche in der Leitenbergstraße grundsätzlich keine Dachaufbauten erlaubt hätte, stellt diese ein großes Entgegenkommen gegenüber den Grundstückseigentümern dar.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, da ansonsten das Dach durch Gauben oder sonstige Dachaufbauten zu sehr aufgerissen 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.

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. PV-Anlagen getroffen.

Alle Festsetzungen zu Dachflächenfenstern und Solar- bzw. PV-Anlagen dienen dazu, ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Dächer zu gewährleisten, welches den großflächigen Dächern der ehemaligen Hofstellen und Scheunen möglichst nahe kommt.

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. Da-

her 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

Das Plangebiet ist über die bestehende Straße Kirchberg erschlossen. Diese mündet im Süden des Geltungsbereichs in die Epfenhausener Straße (Kreisstraße LL 22) und ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 242/6 und 242/8 sind aus baurechtlicher Sicht nicht erschlossen, da kein Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche besteht, bzw. im Fall der Fl.-Nr. 242/6 eine Zufahrt über die Epfenhausener Straße wegen der hohen Böschung städtebaulich von der Marktgemeinde nicht gewünscht ist. Um diesen Konflikt zu lösen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, über welches die Erschließung der Grundstücke gesichert ist.

Ein Ausbau der Straßen ist in einigen Bereichen nicht möglich bzw. gewünscht. Die Nachverdichtung soll daher wie im Regionalplan gefordert an die realisierbaren Infrastruktureinrichtungen angepasst werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände könnten aufgrund der festgesetzten Wandhöhen/Firsthöhen unter Umständen erreicht werden. Die für den Brandschutz erforderlichen Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird auf Grundlage der gültigen Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering ermittelt.

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 Kanals 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 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 bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

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 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wird entlang der Epfenhausener Straße festgesetzt, dass bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer an der mit dem Planzeichen markierten Fassade so zu planen sind, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Bei Umbauten können in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde ggf. Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden.

5.9 Grünordnung

Entlang des östlichen Ortsrands wird eine 6,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die den Übergang zur freien Landschaft bildet. Sie nimmt bestehende Strukturen z.B. im Bereich des Pfarrhauses auf und wird so fortgeführt, dass der Bestand ergänzt werden kann.

Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter, heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. So kann eine artenreiche, gestufte Hecke entstehen, die einen Lebensraum für die heimische Tierwelt darstellt und als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff dient.

Um die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Grundstücksbereiche zu sichern, wird pro Grundstück eine Unterbrechung der Pflanzung auf max. 3,0 m Länge zugelassen. Außer den vorhandenen baulichen Anlagen sind keine weiteren innerhalb der Flächen für die Ortsrandeingrünung zulässig.

Um die Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, sind die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere Zwecke benötigt werden, zu begrünen. Es wird pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum mind. III. Ordnung oder ein Obstbaum gefordert. Die Durchgrünung erhöht den Wert des Wohn- und Arbeitsumfeldes und steigert durch die Strukturvielfalt die ökologische Qualität des Gebietes.

Pro Grundstück ist ein Baum mind. II Ordnung innerhalb eines 5,0 m breiten Streifens entlang der Straße Kirchberg zu pflanzen. Diese Festsetzung soll die Charakteristik alter Ortskerne wieder beleben, in welchem die Straßenräume sowohl durch die Gebäudestellung als auch durch markante Hof- und Straßenbäume geprägt waren.

Markante bestehende Bäume, wie diese entlang der denkmalgeschützten Friedhofsmauer oder die beiden Bäume im Garten des Pfarrhauses und der Baum an der Gabelung des Kirchbergs werden wegen ihres ortsbildprägenden und ökologischen Werts als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

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.

Im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Friedhof wird auf dem Grundstück des Pfarrhauses eine private Grünfläche festgesetzt, die gärtnerisch genutzt werden kann. Sie sichert einen ausreichenden Abstand zwischen Bebauung und Friedhof und bildet den Übergang in die Landschaft.

Eine weitere private Grünfläche wird im Bereich der Böschung zur Epfenhausener

Straße festgesetzt. Diese Böschung eignet sich nicht für eine Bebauung. Die Gehölzstrukturen sind als grüner Rahmen für die Kirche zu erhalten. Zudem dienen sie als Trittstein bei der Vernetzung der umliegenden Grünstrukturen miteinander.

Aus gestalterischen Gründen sind zur öffentlichen Straße hin lediglich Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer maximalen Höhe von 1,1 m als Einfriedung zulässig. Diese Festsetzung ist ein wesentlicher Baustein zum Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes. Wie stark beispielsweise Drahtgitterzäune entlang der öffentlichen Straße das Ortsbild verändern kann in der Leonhardistraße nachvollzogen werden.

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

Um den Oberflächenabfluss zu verlangsamen und um ihn 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.

5.10 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.

Für das Ortsbild der Dörfer waren nicht nur die Gebäude, sondern auch die Hof- und Straßenbäume prägend. Um diesen Teil des dörflichen Bildes langfristig zu sichern, werden Baumpflanzungen entlang der Straße Kirchberg festgesetzt. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs werden ebenfalls Baumpflanzungen vorgeschrieben, die der Ortsrandeingrünung dienen und den Grundstückseigentümern gleichzeitig mehr Spielraum lassen als eine lineare Heckenpflanzung.

Der Verzicht auf die Festsetzung heimischer Arten gibt größtmöglichen Spielraum bei der Auswahl der Arten, da es nur wenige heimische Arten III. Ordnung gibt. Gleichzeitig wird den Vorgaben zur Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen, da heimische Gehölze dem Klimawandel teilweise nicht gewachsen sind. Die Forderung standortgerechte Gehölze zu verwenden kommt sowohl dem Eigentümer entgegen, weil standortgerechte Bäume weniger Pflege benötigen, als auch der Ökologie und dem Ortsbild, weil standortgerechte Bäume größere Überlebenschancen haben.

Darüber hinaus können vorhandene Bäume angerechnet werden.

Um die Akzeptanz für die grünordnerischen Festsetzungen bei den Eigentümern zu erhöhen, liegen die Pflanzqualitäten eher im unteren Bereich.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden oder zumindest zu minimieren.

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
- Baumpflanzungen entlang der Straße Kirchberg
- Baumpflanzungen entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs
- Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen
- Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen
- Bodenfreiheit von Einfriedungen

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

5.11 Artenschutz

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 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.

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. Im Bereich der Kirche St. Johannes Baptist sind Vorkommen einer unbestimmten Fledermaus der Gattung Langohrfledermaus und einer Zwergfledermaus bekannt.

Sofern im übrigen Geltungsbereich 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 bzw. zumindest begonnen werden. Auch hier sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ggf. Ersatzquartiere zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist nicht davon auszugehen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ beeinträchtigt wird.

6. Verwirklichung der Planung

Da sich die Grundstücke alle in Privatbesitz 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.

B UMWELTBERICHT

C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gemeinde

Kaufering, den

.....
Bärbel Wagener-Bühler, Erste Bürgermeisterin