

Begründung zum Bebauungsplan Altort Ellighofen



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren nach BauGB

2. Baugebietsangaben

- 2.1 Topographie und Geschichte
- 2.2 Lage
- 2.3 Größe

3. Planungsanlass/Planungsziel und - instrumentarium

- 3.1 Planungsanlass und Planungsziel
- 3.3 Wohneinheiten
- 3.4 Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe
- 3.5 Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben
- 3.6 Gestalterische Festsetzungen

4. Grünordnung

- 4.1 Verfahren nach BauGB, Umweltprüfung und naturschutzrechtliche
- 4.2 Übergeordnete planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 4.4 Landschaftsplanerisch-grünordnerisches Konzept und zugehöriges Leitbild
- 4.5 Kartenmaterial

5. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Verfahren nach BauGB

1.1 Die Stadt Landsberg am Lech besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan vom 27.09.2000 mit Bekanntmachung vom 10.08.2001.

1.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den gesamten eigentlichen Ortskern. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt und werden im Bebauungsplan als solches festgesetzt.

1.3 Der Bebauungsplan kann als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, da er gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Innenentwicklung dient. Die auf die jeweiligen Grundstücksflächen bezogene zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einem festgesetzten Dorfgebiet bzw. dörflich geprägten Mischgebiet (MD; gemäß § 5 BauNVO) von ca. 14,1 ha (Geltungsbereich) 0,13. Die zum Bestand zusätzlich überbaubare Grundfläche (GR) liegt bei rund 3.100 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Von der Möglichkeit eines verkürzten Aufstellungsverfahrens macht die Stadt Landsberg am Lech keinen Gebrauch.

Für das gegenständliche Bebauungsplan-Verfahren wird kein Umweltbericht erstellt.

2. Baugebietsangaben

2.1 Topographie und Geschichte

Ellighofen ist ein Ortsteil der großen Kreisstadt Landsberg am Lech in Bayern. Es liegt südwestlich von Landsberg und ist abgegrenzt durch die Altmoränenhöhenzüge im Westen und die Schotterflächen des Lechfeldes im Osten. Der Wiesbach fließt östlich an Ellighofen vorbei.

Die fünfhundert Jahre alte Kirche liegt 635 m über dem Meeresspiegel. Sie wurde etwas Abseits des Straßen-Haufendorfes auf einem Höhengesporn im Südwesten errichtet. Von hier fällt das Gelände nach Nordosten zum Wiesbach um ca. 25 m ab.

2.2 Lage:

Als ursprünglicher Ortskern wird hier der Bereich entlang der Fuchstal-/Bachfeldstraße bezeichnet. Ausgenommen wurde im Norden das Neubaugebiet „Mittelstettener Feld“ und im Süden die Bebauung südlich des Heuwegs.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und vom Neubaugebiet „Mittelstettener Feld“
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen

- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Dorfgebiet (MD)
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen und von Wohngebiet

2.3 Größe

Umgriff gesamt:	141.130 m ²
davon sind:	
a) landwirtschaftliche Nutzfläche:	17.830 m ²
b) öffentliche Grünfläche:	3.030 m ²
c) ortstypische Freiflächen:	19.260 m ²
d) Straßen:	12.910 m ²
e) Private Grundstücksflächen:	88.100 m ²

3. Planungsanlass/Planungsziel und - instrumentarium

3.1 Planungsanlass und Planungsziel

Im historischen Ortskern von Ellighofen sind bis auf einzelne, wenige Betriebe alle Landwirtschaften aufgelassen. Oftmals sind junge Familien aus den Höfen ausgesiedelt und zurückgeblieben ist die ältere Generation. Kinder sind vorwiegend in der nördlichen Ortserweiterung, dem sogenannten „Mitterfeld“ und kaum mehr im ursprünglichen Dorfkern selbst anzutreffen.

Um der örtlichen Entwicklung in Ellighofen gerecht zu werden, ist es notwendig, zunächst das vorhandene Potenzial im Dorf zu nutzen. Durch die Sanierung der Althofstellen und die Umnutzung der aufgelassenen Wirtschaftsteile, wird weiterer Leerstand im Ortskern verhindert und keine zusätzliche Baulandreserve herangezogen, die das Dorf flächenmäßig und unnötig vergrößert.

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur mit ehemaligen Hofstellen, Gebäuden für den Gemeinbedarf und Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen vor. Die Bebauung ist teilweise sehr dicht, mit heute aus Gründen des Nachbarschutzes und des Brandschutzes nicht mehr möglichen Grenz- oder grenznahen Bauten.

Die Folgeerscheinungen einer dichteren Wohnnutzung im Ortskern wie z.B. der Verlust ortsbildprägender Freiflächen und die Erstellung einer Vielzahl von Garagen und Stellplätzen würden ohne eingreifende Regelung den Ort nachhaltig negativ beeinflussen. Aus manchen Bauernhöfen würden „Wohnblöcke“ entstehen und eine zu dichte Bebauung würde zu einem völligem Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen. Auch die wenigen, aber noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die mehr und mehr einengenden reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen.

Um diese Entwicklung zu beschränken, hat der Stadtrat die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes beschlossen. Wesentlicher Inhalt des einfachen Bebauungsplanes ist die Festlegung von Baugrenzen und die höchstzulässige Geschossfläche pro Bauraum in denen eine Sanierung der Althofstelle, eine Umnutzung der ehemaligen Wirtschaftsteile in Wohnraum oder ein Neubau auf den unbebauten Flurstücken zulässig ist. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens sind daneben, außer gestalterischen Festsetzungen, keine weiteren Aussagen getroffen. Sie regelt sich, ebenso wie evtl. gewerbliche Nutzungen, nach § 34 BauGB.

Die jeweilige höchstzulässige Geschossflächenzahl pro Bauraum und Grundstück wurde aufgrund eines speziellen Verteilerschlüssels ermittelt, der bereits in den Landsberger Ortsteilen Erpfting und Reisch angewandt wurde. Aus diesem Schlüssel geht die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten hervor, die auf einem Grundstück errichtet werden dürfen. In Ellighofen werden aber nicht die höchst-

zulässigen Wohneinheiten, sondern die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. Die Umrechnung der Wohneinheiten in die Geschossfläche erfolgt mit einem Wert von 100 m²/WE.

3.2 Kriterien für die Verteilung der Wohneinheiten

Zur Verteilung werden die Baumassen im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksgröße des Landwirtschaftlichen Betriebes herangezogen: So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.

Hierfür waren folgende Eckdaten zu erheben:

Die Gesamtgrundstücksgröße, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Althofstelle und die Restgrundstücksfläche.

Als Althofstelle zählt das Wohn- und Stallgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes. Untergeordnete Gebäude und -teile wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegern, Kleintierstelle etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftstelle und besitzen keinen Anspruch auf Anrechnung zur Wohnnutzung.

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut und eine Dachneigung von 45° zugrunde gelegt.

Für alle unbebauten Flurstücke (Baulücken) und mit Wohngebäuden oder Wohn/Kleingewerbe bebauten Flurstücken wird, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden, ebenfalls die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

I. Kubatur: (Bereich Althofstelle)

unter 600 cbm	0 Wohneinheiten (WE)	
600 - 1.200 cbm	max. 1 WE	in Wohngebäuden
1.200 - 1.700 cbm	max. 2 WE	auf dem
1.700 - 2.400 cbm	max. 3 WE	Flurstück
über 2.400 cbm	max. 4 WE = Obergrenze	

II. Grundstücksfläche: (Bereich Restgrundstücksfläche)

bis 700 qm	0 WE	
700 bis 1.000 qm	max. 1 WE	in Wohngebäuden
1.001 bis 2.000 qm	max. 2 WE	auf dem
2.001 bis 2.700 qm	max. 3 WE	Flurstück
2.701 bis 3.300 qm	max. 4 WE	
3.301 bis 3.800 qm	max. 5 WE	
3.801 bis 4.300 qm	max. 6 WE	
4.301 bis 4.800 qm	max. 7 WE	
4.801 bis 5.300 qm	max. 8 WE = Obergrenze	

III. Grundstücksfläche (Bereich Baulücken, mit Wohn- bzw. Kleingewerbe bebaute Grundstücke)

bis 500 qm	O WE	
500 bis 700 qm	max. 1 WE	in Wohngebäuden
701 bis 900 qm	max. 2 WE	auf dem
901 bis 1.400 qm	max. 3 WE	Flurstück
1.401 bis 2.000 qm	max. 4 WE	
2.001 bis 2.600 qm	max. 5 WE	
2.601 bis 3.200 qm	max. 6 WE	
3.201 bis 3.800 qm	max. 7 WE	
3.801 bis 4.400 qm	max. 8 WE = Obergrenze	

3.3 Wohneinheiten

WE Bestand	80 WE
Max. mögliche WE laut B-Plan	188 WE

3.4 Flächenbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe

Eine Begrenzung der Nettoverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 500 qm wird primär aus städtebaulichen Gründen für notwendig erachtet. Die in einem Dorfgebiet allgemein zulässige Verkaufsfläche von 700 qm (gemäß BVerwG DVBl. 1987, 1006/87) wird durch die Festsetzung noch um 200 qm unterschritten. Für den Ortsteil Ellighofen mit seinen rd. 390 Einwohnern wird die verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Gemüse, Getränke) bei jeweils bis zu max. 500 m² Verkaufsfläche sicher ausreichen. Es ist hierbei auch zu berücksichtigen, daß Ellighofen als Stadtteil der Großen Kreisstadt Landsberg a. Lech keine eigenständige zentrenrelevante Sortimente bereithalten muss. Reflektierend auf den Bebauungsplan „Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten“ der Stadt Landsberg a. Lech, muss auch der Stadtteil Ellighofen in gewissem Umfang zur Stärkung der Landsberger Altstadt beitragen. Eine weitere Beschränkung des Sortiments, analog dem v.g. Bebauungsplan, wird allerdings für nicht notwendig erachtet, da sich dies aus marktwirtschaftlichen Gründen erübrigt. Rationelle, preispolitisch aggressive Angebotsformen lassen sich eben nur bei großflächigen Einzelhandelsprojekten erzielen. Die Rentabilitätsschwelle wird bei Verkaufsflächen von 500 m² für Einzelhandelsgroßprojekte deutlich unterschritten, für Einzelhandelsbetriebe, die als Nachbarschaftsläden fungieren, dagegen gestärkt und gefestigt.

3.5 Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben

Um die Häufung von Beherbergungsbetrieben im Dorfkern zu vermeiden und im Einzelfall steuern zu können, sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3.6 Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan will helfen, den Charakter des Ortskernes zu erhalten. Insbesondere soll die Bebauung der Hofgrundstücke durch möglichst wenige, eher großvolumige Baukörper gestaltet sein, um die bisher meist weiträumigen und offenen Grünflächen der Hofstellen weitgehend zu erhalten.

Im Ortskern sollen auch typische Reihenhaussiedlungen mit sehr schmalen Grundstücken mit Hecken- und Sichtschutzwandabtrennungen vermieden werden. Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details und durch den markanten Baumbestand geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten in diesem Bereich sollen sich in dieses Gestaltungsbild harmonisch einfügen und Wesensmerkmale erhalten bzw. besitzen, welche die dörfliche Ortsmitte als historischen Ortskern deutlich von der „Einheitsgestaltung“ der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für den Baukörper selbst, sondern in gleichem Maße für das Umfeld (Nebengebäude, Hofflächen, Garten, Zäune, Verkehrsflächen, Schaufenster etc.).

4. Grünordnung

4.1 Verfahren nach BauGB, Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Aufstellung des Altort-Bebauungsplanes "Ellighofen" wird das wahlweise beschleunigte und vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung gebracht, da es sich bei den Festsetzungen und dargestellten Entwicklungsflächen um Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Die entsprechenden hierfür notwendigen Parameter wurden überprüft und lassen die Anwendung § 13a BauGB zu.

Vergleichszahlen:

Umgriff gesamt:	141.130 m ²	
Bauraum Bestand:	15.604 m ²	GR _{BESTAND} 0.11
<u>Bauraum zusätzlich:</u>	<u>3.079 m²</u>	
Bauraum Neu:	18.683 m ²	GR _{NEU} 0.13

Das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt angewendet:

Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Keine Änderung des Flächennutzungsplans: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan, der von den Bebauungsplanfestsetzungen abweichende Nutzungen bisher teilweise als "Flächen für die Landwirtschaft" oder "Außenbereich" (gemäß § 35 BauGB) darstellt, nicht im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, sondern im Wege der Berichtigung angepasst.

Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zudem nicht erforderlich, wenn die geplanten, im Bebauungsplan geregelten Vorhaben allesamt nach § 34 BauGB genehmigungsfähig waren oder - unter Anwendung des Regelverfahrens für den Bauleitplan - alle nach der 'Checkliste

zur vereinfachten Vorgehensweise' (Bayerischer Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") gestellten Fragen positiv beantwortet werden können.

Die Festsetzung von nicht bebaubaren Grün- und Freiflächen im Ortszusammenhang stellt eine wirksame Strategie der Vermeidung und Minimierung dar und löst keinen Kompensationsbedarf aus. Der grundsätzlich vollflächig bebaubare Ortskernbereich stellt alle innerhalb der bisherigen Außengrenzen der Bebauung erfolgenden (baulichen) Eingriffe als zulässig dar (vgl. vorher).

Auf die Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann aus den dargelegten Gründen verzichtet werden.

4.2 Übergeordnete planungsrechtliche Voraussetzungen

Landes- und Regionalplanung (LEP und Regionalplan 14 München)

Das LEP Bayern unterstreicht die Bedeutung der bewahrenden Erneuerung und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungseinheiten (LEP A I 4.1.4 (G)). Dabei sind sowohl die Bewahrung der bayrischen Kulturlandschaft als auch die Förderung der Baukultur anzustreben (vgl. Rahmenplan / Gutachten). Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (alles LEP B VI 1 (G)). Darüber hinaus sollen gemäß Regionalplanung innerörtliche Freiflächen möglichst an den landschaftlichen Freiraum angebunden werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1 Abs. 1 (Z)). Zusätzlich ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (LEP B VI 1.1 Abs. 2 (G)).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Dorfgebiet (MD; gemäß § 5 BauNVO) mit stellenweiser landwirtschaftlicher Nutzung und/oder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Verzahnung der innerörtlichen Feiflächen und Gärten am östlichen Ortsrand Richtung Wiesbach (lokale Grünachse mit Biotopvernetzungsfunktion) ist deutlich ablesbar. Gliedernde und prägende Restflächen innerhalb der Siedlungsstruktur sind ebenso wie die prägenden natürlichen Elemente des Landschaftsraumes als Grünflächen dargestellt. Diese nachhaltig zu sichern, ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Teil I) vom Juli 2000 gibt auf Seite 69 f folgende Ziele eines planerischen Leitbildes zur Stadtentwicklung Landsberg am Lech wieder (vgl. Ziffer 4.4 'Leitbild!'):

Dorfkerne sind in Struktur und Ablesbarkeit zu erhalten; in den Ortsteilen sind keine weiteren Baugebietsausweisungen vorzunehmen. Bauflächen in den Ortsteilen sollen mittels Einheimischen modellen vorrangig dem Bedarf der Ortsansässigen bereitgestellt werden.

Innenentwicklung statt Außenentwicklung, d. h. vorrangige Nutzung der Baulandreserven und Flächenrecycling.

Topographische Elemente (hier: Geländesporn mit Kirche) sollen weitgehend durchgängig erhalten werden.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Schutzgebiete und –objekte nach Art. 7 bis 12 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Flächen oder Teilflächen sind ebenfalls nicht vorhanden. Einem Schutz nach Art. 13e ("... in der freien Natur") vergleichbare Bestände und Lebensstätten sind innerhalb des sich auf den bebauten Ortszusammenhang beschränkenden Geltungsbereiches zwar vorhanden, aufgrund der getroffenen erhaltenden Festsetzungen aber nicht gefährdet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind im näheren Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden bzw. auf diese Gebiete sind definitiv keine Auswirkungen möglich, welche weiterführende FFH-Vorprüfungen erforderlich machen würden.

Der Abstand zum Regionalen Grünzug Nr. 1 'Lechtal' entlang der Lechauen mit ostseitiger steiler Hangleite beträgt rund 4 Kilometer.

Artenschützerische Beurteilung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine kartierten Biotope lt. Flachlandbiotopkartierung Bayern oder Fundstellen der Artenschutzkartierung.

Unter den im räumlichen Ortszusammenhang lebenden Tierarten sind heimische Brutvogelarten von der Planung am ehesten betroffen. Durch die zeitlich gestufte Abfolge baulicher Nachverdichtung und die getroffenen Erhaltungsfestsetzungen zu privaten Grünflächen und Streuobstbeständen bzw. Obstgärten sind die bisher vorkommenden Arten in ihrem dauerhaften Bestand nicht beeinträchtigt. Ein Ausweichen auf vorhandene Ersatzräume (Brut- und Nahrungshabitate) ist gegeben. Aufgrund fehlender Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ist deshalb auch keine Befreiungslage vorhanden.

Auf die vorhandenen Fledermausvorkommen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.4 Landschaftsplanerisch-grünordnerisches Konzept und zugehöriges Leitbild

Markante, ortsbildprägende und ökologisch sowie ortsklimatisch bedeutsame unbebaute Freiflächen und Großgehölze einschließlich Obstbaumbeständen sind zu schonen und möglichst vollständig zu erhalten. Die bauliche Entwicklung soll sich vorrangig auf die sog. Althofstellen beschränken.

Das vorhandene Freiflächenverbundsystem aus Hangwiesen und Obstgärten in geneigtem Gelände um den historisch unbebauten 'Kirchberg' erstreckt sich halbmondförmig aus Richtung Südosten (südlicher Ortseingang aus Richtung Unterdießen) entlang des weltlichen historischen Ortszentrums Richtung Nordwesten zum Moosbach-Talraum und zu den Waldflächen im Bereich der schmalen, nicht ausgebauten Ortsverbindung nach Emmenhausen (Markt Waal, Lkr. Ostallgäu).

Wichtig für Ortsgefüge und das Bild einer Ortschaft nach außen sind die Ortseingänge. Am südlichen Ortseingang (Kreisstraße LL 2 stellt die torartig wirkende Linden-Allee eine gute räumliche Definition dar. Dagegen ist die räumliche und optische Qualität am nördlichen Ortseingang (Ortsschild) aus Richtung Erpfting deutlich verbesserungsbedürftig. Erst die Kurvensituation der Kreisstraße am Zusammenfluß von Moos- und Wiesbach stellt den eigentlich räumlich wirksamen Ortseingang mit markanter

Ausprägung (hier kommen Gehölzbestände, Wasser und Wege zusammen) dar und ist deshalb von heranrückender Bebauung freizuhalten.

Für eine in ästhetischer und ökologischer Hinsicht möglichst qualitätvolle endgültige Ortsrandausprägung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist in diesem, weithin sichtbaren Bereich auf eine Verbesserung der Eingrünung in dorfgemäßer und landschaftlich angepasster Form (Pflanzung von heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen in möglichst lockerer Anordnung) hinzuwirken.

Über die charakterbildende Wirkung und Bedeutung der Freiflächenverzahnung zwischen Siedlung und Landschaft (mit Wiesbach) am östlichen Rand des Altortes wurde bereits mehrfach gesprochen. Auf die vom Büro Stadtmüller.Burkhardt.Architekten erstellte vorbereitende Analyse (Rahmenplan) wird verwiesen.

Der Wiesbachverlauf mit vorhandenen Begleitgehölzen und Kappellenstandort entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches stellt das wesentliche prägende Landschaftselement für Ellighofen dar. Auf eine maßvolle Ergänzung des Gehölzbestandes sowie die Entwicklung bachbegleitender standortgerechter Hochstaudensäume durch eine fachlich angepasste Pflege (abschnittsweise und mit möglichst spätem erstmaligem Mähzeitpunkt sowie Wiederholung nicht vor Oktober) sollte hingewirkt werden.

4.5 Kartenmaterial

Als Kartengrundlage diente die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Landsberg am Lech.

Die Aufnahme der Geländehöhen und die verwendeten Höhenschichtlinien stammen vom Höhenplan der Stadt Landsberg, M1:1000, erstellt am 24.03.2006.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentlichen Stellungnahmen eingereicht. Die Stellungnahmen wurden sorgfältig abgewogen und dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Entscheidung und Beschlussfassung vorgelegt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- 5.1 Dem Einwand eines Nebenerwerbslandwirts für ein Baurecht im nördlichen Bereich seines Grundstücks wurde entsprochen. Im Gegenzug wurde jedoch das Baurecht für das bestehende Anwesen herausgenommen. Das Wohngebäude kann im Bestand weitergenutzt werden. Ein späterer Wiederaufbau ist jedoch wegen des neu ausgewiesenen Baurechts nicht mehr möglich.
- 5.2 Von verschiedenen Eigentümern wurde bemängelt, dass der bestehende Garagenstandort nicht aufgenommen wurde. Durch Planzeichen und Text wird festgesetzt, dass bei Erneuerung bzw. Wiedererrichtung die Garagen an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden dürfen.
- 5.3 Vom Arbeitskreis Ellighofen wurden verschiedene Anmerkungen hinsichtlich der Gestaltung und Materialauswahl vorgebracht. Die Anregungen wurden größtenteils übernommen.
- 5.4 Hinsichtlich Solaranlagen wurde die Ansicht vertreten, dass diese allgemein zugelassen werden sollten. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss fasste einen differenzierten Beschluss. Solaranlagen sollten zwar grundsätzlich zulässig sein, bedürften jedoch einer Erlaubnis. Diese könnte auf Antrag erteilt werden, wenn die Solaranlage nicht unerheblich störend auf das Ortsbild wirke. Analog sollte mit Fotovoltaikanlagen verfahren werden, wenn sie in engem Zusammenhang stünden. Da der Beschluss bauplanungsrechtlich nicht als Festsetzung übertragbar ist, fließt er als Interpretation wie folgt als Festsetzung in den Bebauungsplan ein. Solaranlagen (Kollektoren) sind bis zu einer Fläche von max. 6 m² (= übliche Größe zur Versorgung eines Haushalts mit Warmwasser) verfahrensfrei zulässig. Darüber hinaus können Kollektor- und Fotovoltaikflächen, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, als Ausnahme und in einer zusammenhängenden Fläche zugelassen werden.
- 5.5 Dem Antrag des Arbeitskreises die Festsetzung hinsichtlich zu erhaltender Bäume aus dem Bebauungsplan zu entnehmen, wurde nicht entsprochen. Dem Erhalt bestimmter ortsbildprägender

- Bäume wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Es soll deshalb nicht in das Ermessen des jeweiligen Grundstückseigentümers gestellt werden, ob er den Baum fällen oder erhalten möchte.
- 5.6 Das Landratsamt Landsberg am Lech gab zu bedenken, dass wegen möglicher angrenzender Landwirtschaften mit Intensivtierhaltung schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen in der Wohnnachbarschaft nicht ausgeschlossen werden könnten. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur noch 4 Nebenerwerbslandwirte befinden und diese lediglich einige Rinder, Schweine und Geflügel halten, bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Im näheren Umfeld der Betriebe wird zudem kein neues Baurecht ausgewiesen. Für die vorhandenen Wohngebäude besteht Bestandschutz. Auf dem Betriebsgelände der landwirtschaftlichen Hofstelle kann nur neuer Wohnraum errichtet werden, wenn der Betrieb aufgegeben wird. Die Einwendungen des Landratsamtes können somit entkräftet.
- 5.7 Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim weist u.a. auf die Zurückstellung des naturnahen Ausbaus des Moosbaches zwischen Forststraße und Emmenhauser Straße hin. Damit dieser mögliche naturnahe Ausbau nicht in Vergessenheit gerät, bitten sie darum, dass darauf hingewiesen wird. Dies ist hiermit erfolgt. Weiter wird auf die neue Schutzgebietsverordnung (SG-VO) hingewiesen. Ellighofen liegt in der Zone III B des neuen Schutzgebietes für die Weststadtbrunnen. Mit der Festsetzung der Schutzgebietsverordnung (SG-VO) ist in Kürze zu erwarten. Für Baumaßnahmen ist die neue SG-VO zu beachten.
- 5.8 Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich im Boden des Altorts Reste von Vorgängeranlagen oder von Bodendenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit befinden könnten. Es sollten deshalb Festsetzungen bezogen auf die möglichen im Plangebiet liegenden Bau- und Bodendenkmäler getroffen werden. Da die Sicherung und der Erhalt von Denkmälern bereits gesetzlich geregelt sind, kann eine Festsetzung nicht erfolgen. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:
- 5.8.1 Eine Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG ist einzuholen.
- 5.8.2 Der Oberbodenabtrag ist im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- 5.8.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Vorgaben zu archäologischen Ausgrabungen in Bayern und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- 5.8.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- 5.8.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- 5.8.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich vor, weitere Bestimmungen nachträglich zu verlangen.

Entwurfsverfasser:

Stadtmüller.Burkhardt.Architekten
Prinzregentenstraße 7
87600 Kaufbeuren
Tel. 08341/96622-0
mail@stadtmueller-burkhardt.de

Planungsbüro W. Daurer
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Tel. 08241/996364
info@daurer.info

aufgestellt am 01. Juli 2008
geändert am 12. März 2009