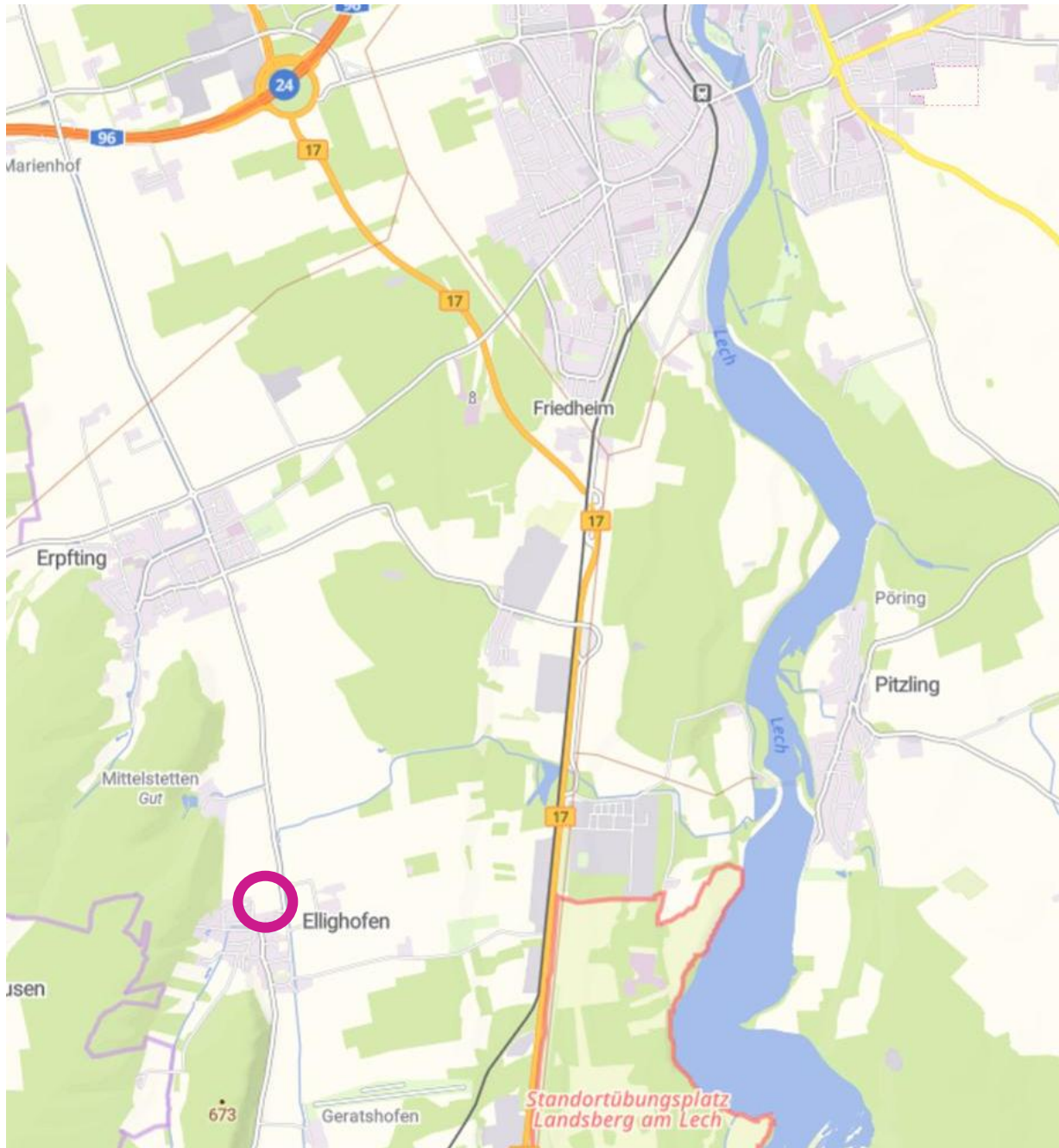


Stadt Landsberg am Lech

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 5040 „AM BACHFELD“**



III. Begründung

Fassung vom: 30.09.2026

GEGENSTAND

Bebauungsplan Nr. 5040 „Am Bachfeld“ in Ellighofen

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128 0
Telefax: 08191 128 180

E-Mail: kontakt@landsberg.de
Website: www.landsberg.de

Vertreten durch: Doris Baumgartl
Oberbürgermeisterin

VERFASSER

Bauamt Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128 215
E-Mail: bauamt@landsberg.de

Bearbeiterin: Lena Spengler, Maximilian Tobisch
Stadtbaumeisterin: Marion Schmidt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	7
1.1	Anlass der Planung.....	7
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	7
1.3	Verfahrensart.....	8
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
2.2	Regionalplan München (14)	10
2.3	Flächennutzungsplan	10
3	Ausgangssituation.....	12
3.1	Lage, Größe, Topografie und bestehende Nutzung des Plangebiets.....	12
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	13
3.3	Baugrundverhältnisse.....	13
3.4	Wasserrecht.....	13
3.5	Altlasten.....	13
3.6	Denkmalschutz (Bodendenkmal).....	13
4	Planungskonzept.....	15
5	Festsetzungskonzept	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	19
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	20
5.2.3	Zahl der Wohneinheiten.....	20
5.2.4	Wandhöhen	20
5.2.5	Vollgeschosse.....	21
5.3	Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, örtliche Bauvorschriften.....	21
5.3.1	Bauweise	21
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.3.3	Baugrenzen	21
5.3.4	Baulinien.....	22
5.3.5	Dachform	22
5.3.6	Dachgauben.....	22
5.4	Verkehrsflächen	22
5.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	22

5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	24
5.5	Abstandsflächen.....	25
5.6	Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
5.6.1	Tiefgaragen.....	25
5.6.2	Garagen und Stellplätze.....	26
5.6.3	Nebenanlagen.....	26
5.6.4	Terrassen.....	27
5.6.5	Wärmepumpen.....	27
5.7	Grünordnung.....	27
5.7.1	Öffentliche Grünflächen.....	27
5.7.2	Private Grünfläche.....	28
5.7.3	Zweckbestimmung Spielplatz	28
5.7.4	Pflanzgebote	29
5.7.5	Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken.....	29
5.7.6	Pflanzliste	30
5.7.7	Grünflächen auf den Baugrundstücken	30
5.7.8	Ortsrandeingrünung.....	30
5.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	31
5.9	Einfriedung von Grundstücken	31
5.10	Niederschlagwasserbeseitigung	32
5.11	Energie- und Wärmeversorgung.....	32
5.11.1	Solar- und Photovoltaikanlagen	32
5.11.2	Fossile Primärenergieträger.....	32
6	Umweltbelange.....	34
7	Bodenordnende Maßnahmen	34
7.1	Wasser- und Löschwasserversorgung.....	34
7.2	Abwasserentsorgung	34
7.3	Energieversorgung.....	34
7.4	Müllbeseitigung.....	34
7.5	20 kV Leitung	35
8	Berücksichtigung des Klimaschutzes	35
9	Flächenbilanzierung	37
9.1	Gesamtfläche	37
9.2	Verkehrsflächen	37
9.3	Grünflächen.....	37

9.4	Wohntypologien.....	37
-----	---------------------	----

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Stadt Landsberg am Lech auf den anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Ellighofen. Insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum, die innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nur noch eingeschränkt gedeckt werden kann.

Startschuss der Planung war eine Bürgerversammlung im Oktober 2025, in deren Anschluss die Stadtverwaltung eine Bedarfsabfrage unter den Bürgerinnen und Bürgern Ellighofens durchführte. Die Rückmeldungen lieferten wichtige Anhaltspunkte für den örtlichen Wohnraumbedarf und verdeutlichten den Wunsch nach zusätzlichen Wohnbauflächen in unterschiedlichen Bebauungs- und Wohnungstypologien im Ort. Auf dieser Grundlage wurde durch die Stadtverwaltung ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der als Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans dient.

Die Stadt Landsberg am Lech kommt dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB nach, da eine städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das rund 2,69 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ellighofen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eignet sich der Bereich für eine städtebaulich geordnete Ortsrandentwicklung. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech, wodurch die Stadt die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung steuern kann.

Da die Darstellungen des seit dem 20. August 2026 rechtswirksamen Flächennutzungsplans den geplanten Nutzungen teilweise entgegenstehen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines flächensparenden, zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers, das den Wohnraumbedarf in Ellighofen langfristig deckt und sich in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur des Ortsteils einfügt. Dabei soll ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen geschaffen werden.

Neben der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Planung das Ziel, qualitätsvolle Grün- und Freiräume zu entwickeln und den Ortsrand landschaftsgerecht auszugestalten. Durch eine angemessene Einbindung in die umgebende Landschaft soll ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Freiraum geschaffen werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung. Mit der Neuordnung der Erschließungsstruktur wird die bestehende Nachbarsiedlung besser an das Straßennetz angebunden und gleichzeitig eine bestehende Engstelle im Ortskern

entlastet. Darüber hinaus trägt die Planung zur städtebaulichen Aufwertung der nördlichen Ortseinfahrt von Ellighofen bei.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teilstück des Bodendenkmals der historischen Via Claudia Augusta. Die Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und in die städtebauliche Entwicklung integriert.

Die übergeordneten städtebaulichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Einordnung der Planung in die gesamtstädtische Entwicklung werden in den nachfolgenden Kapiteln der Begründung erläutert.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Das Verfahren umfasst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans den Planungszielen derzeit in Teilen nicht entsprechen, wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Regelverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für den Bebauungsplan kommen insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Betracht:

(G 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

(G 1.1.2) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

(G 1.2.2) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G 1.3.1) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

(G 1.3.2) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G 2.2.1) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(G 3.1) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(Z 3.3) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

(G 4.4) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms. Mit der gestaffelten Entwicklung eines flächensparenden Wohnquartiers in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper wird dem örtlichen Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Die Potenziale der Innenentwicklung wurden im Vorfeld geprüft, können den Bedarf jedoch nicht vollständig decken, sodass eine maßvolle Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Ellighofen erforderlich ist (siehe Kapitel 9 „Flächenbilanz“). Die Planung trägt damit zu einer nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils und zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse bei.

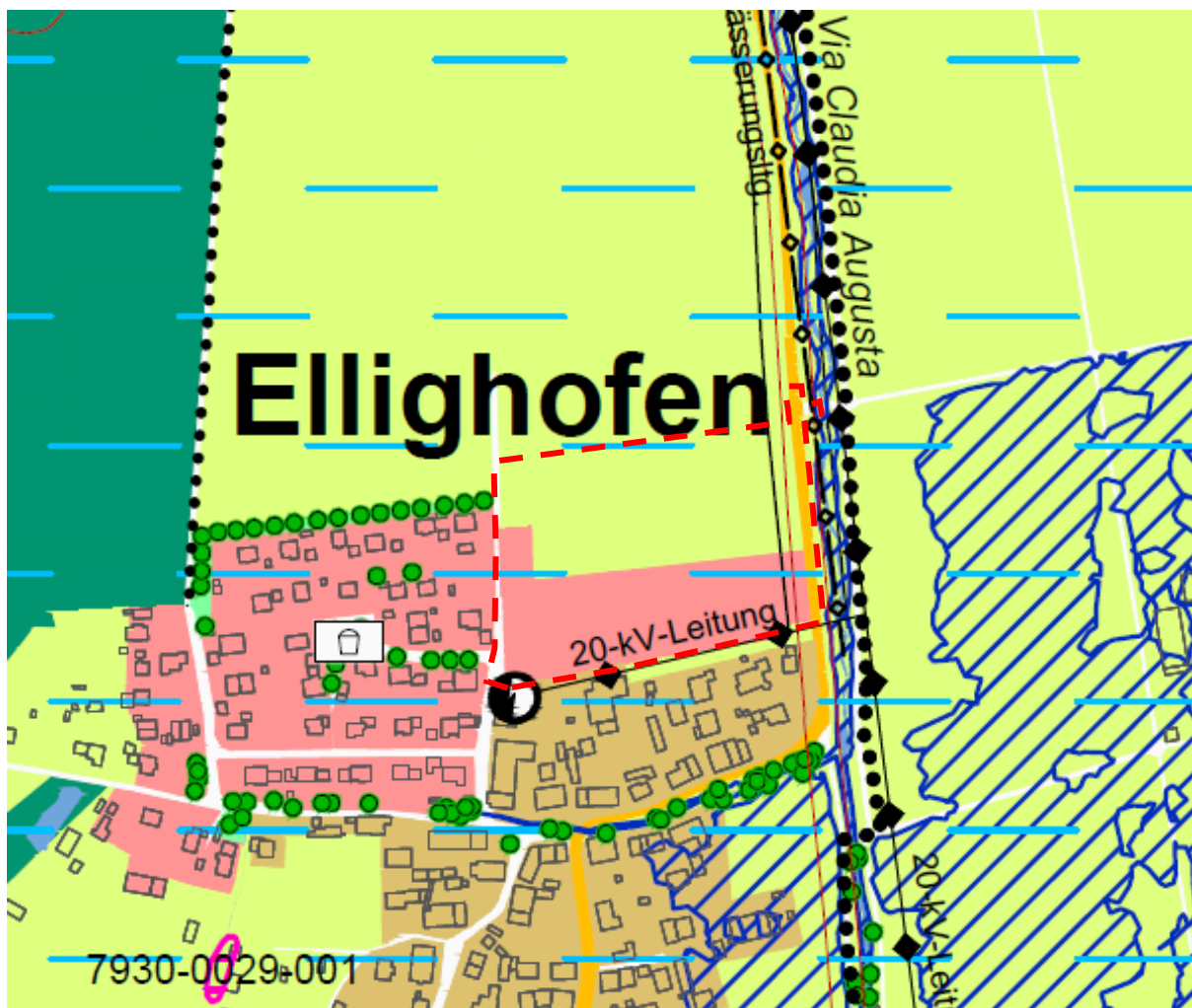
2.2 Regionalplan München (14)

Im Regionalplan der Region München (14) ist die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ausgewiesen. Aufgrund ihrer Lage an der Bundesautobahn A 96 (München – Lindau) übernimmt sie wichtige Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen für das Umland.

Gemäß Regionalplan ist Landsberg am Lech als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Die Stadt kommt daher für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung in besonderem Maße in Betracht.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit 20.08.2026 rechtswirksam.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans, M 1:5000

Der überplante Bereich ist in der südlichen Hälfte als Fläche für Wohnbebauung und nördlich als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5040 „Am Bachfeld“ eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung des nördlichen bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten, Bereichs in eine Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,45 ha.

Zur Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs (siehe Begründung zur 03. Änderung des Flächennutzungsplans, Kapitel 5 Flächeninanspruchnahme) sind Siedlungsentwicklungen an mehreren Standorten erforderlich. Dabei wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, indem bestehende Siedlungsbereiche vorrangig nachverdichtet werden. Da diese Potenziale allein jedoch nicht ausreichen, sind ergänzend Siedlungserweiterungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper notwendig.

Das geplante Quartier am Bachfeld befindet sich auf städtischen Grundstücken, wodurch die Stadt die Entwicklung und Vermarktung gezielt steuern kann. Dies ermöglicht die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots für verschiedene Einkommensgruppen. Durch die Kombination unterschiedlicher Wohnformen, wie Geschosswohnungsbau, Starter-, Reihen und Einfamilienhäusern, wird eine ausgewogene soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohnerschaft angestrebt.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Konkret liegt eine Wasserschutzzone III B vor, welche in die Bauleitplanung aufgenommen wird.

3 Ausgangssituation



Geltungsbereich im Luftbild, M 1:2500

3.1 Lage, Größe, Topografie und bestehende Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Rand des dörflich geprägten Ortsteils Ellighofen der Stadt Landsberg am Lech. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 500, 500/2, 500/3, 500/4, 500/8, 500/9, 500/10, und 501 sowie Teilflächen der Flurstücke 100/1, 507/1, 507/2 und 86, jeweils Gemarkung 9031 Ellighofen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,69 ha und bildet eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers. Im Süden grenzt der historische Ortskern von Ellighofen mit einer heterogenen Bebauungsstruktur aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen an. Westlich schließt ein Wohngebiet aus den 1990er Jahren an. Die nördliche Grenze bildet die freie Landschaft mit angrenzenden Acker- und Wiesenflächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße LL 2 (Bachfeldstraße) begrenzt. Diese liegt gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht und bildet zugleich eine räumliche Trennlinie zum östlich verlaufenden, eingegrabenen Wiesbach.

Die Topografie des Plangebiets ist weitgehend eben. Über die gesamte Fläche besteht lediglich eine Höhendifferenz von etwa einem Meter. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 629 m ü. NN. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine kleinräumige Geländemulde mit einer Tiefe von ca. 0,5 m. Die vorhandene Geländeausbildung stellt somit eine günstige Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und bestehen überwiegend aus bestellten Ackerflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine baulichen Anlagen. Südlich des Plangebiets verläuft eine oberirdische 20-kV-Freileitung, die im südöstlichen Randbereich einen kleinen Teil des Geltungsbereichs überspannt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die an das Planungsgebiet angrenzende Kreisstraße LL 2 bietet eine direkte Verbindung in den Nachbarort Erpfting, von hier aus ist Anfahrt in die Kernstadt Landsberg am Lech möglich. Zusätzlich bietet das bestehende Rad- und Fußwegenetz eine attraktive Erschließung abseits des motorisierten Individualverkehrs, nach Unterdießen und über Erpfting nach Landsberg.

3.3 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der würmzeitlich entstandenen Niederterrasse des Lechs. Der Boden ist von Schotter geprägt und bietet eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen auf.

Trotz der generell hohen Durchlässigkeit des Schotters sind in einigen Senken rund um Ellighofen feuchte Lagen zu finden. Dies deutet auf lokal schwankende oder oberflächennahe Wasserführungen hin, insbesondere im Umfeld des dortigen Wiesbachs und Moosbachs. Die Grundwasserlage lässt sich daher nicht pauschal bestimmen und muss durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden.

3.4 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B und unterliegt daher wasserschutzrechtlichen Vorschriften.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit bekanntwerdenden Verunreinigungen entsprechend KrWG und BayAbfG.

3.6 Denkmalschutz (Bodendenkmal)

Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Kreisstraße LL 2 befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal der historischen Via Claudia Augusta. Das Bodendenkmal ist im Gelände nicht

oberirdisch erkennbar. Darüber hinaus besteht entlang der Trasse der Via Claudia Augusta innerhalb eines 100 m breiten Streifens eine Bodendenkmalvermutung. Die Belange des Denkmalschutzes sind im weiteren Planungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

4 Planungskonzept



STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG UND EINBINDUNG IN DEN ORT

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5040 „Am Bachfeld“ im Ortsteil Ellighofen verfolgt die Stadt Landsberg am Lech das Ziel, ein flächensparendes und nachhaltiges Wohnquartier zu entwickeln, das den örtlichen Bedarf an zeitgemäßem Wohnraum berücksichtigt und gleichzeitig die gewachsene dörfliche Struktur Ellighofens behutsam weiterentwickelt.

Der Planungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ellighofen im Bereich der historischen Trasse der ehemaligen Via Claudia. Das Plangebiet wird im Osten durch die Kreisstraße LL 2 sowie den Wiesbach begrenzt und schließt im Westen an eine bestehende Wohnsiedlung aus den 1990er Jahren an. Aufgrund dieser Lage bildet das Plangebiet einen wichtigen Übergangsbereich zwischen bestehendem Siedlungsraum, Landschaftsraum und der Ortseinfahrt nach Ellighofen. Die städtebauliche Konzeption verfolgt daher das Ziel, nicht nur zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern gleichzeitig einen qualitätsvollen und ortsverträglichen neuen Siedlungsrand auszubilden.

Die aus dem Aufstellungsbeschluss hervorgegangenen Planungsziele; die Entwicklung eines flächensparenden und nachhaltigen Wohnquartiers, die Schaffung eines vielfältigen und zeitgemäßen Wohnangebots, die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Freiflächen sowie die Aufwertung der Ortseinfahrt; bilden die Grundlage der Entwurfsplanung. Ergänzend wurden die Ergebnisse der Bedarfsanalyse aus der Bürgerversammlung 2025 sowie die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens berücksichtigt. Ein wesentliches Ziel ist dabei auch die Erschließung der westlich angrenzenden Nachbarsiedlung und eine Verbesserung der bestehenden verkehrlichen Situation.

FREIRAUMSTRUKTUR UND ORTSRANDGESTALTUNG

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfs bildet eine zentrale „grüne Mitte“. Diese öffentlich nutzbare Grünfläche bildet das räumliche Zentrum des neuen Quartiers und schafft einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Der straßenabgewandte Spielplatz bietet einen geschützten Aufenthaltsraum für Kinder und Familien.

Neben der inneren Freiraumqualität liegt ein besonderer Fokus auf der Gestaltung des neuen Ortsrandes. Durch eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung sowie ergänzende Abstands- und Grünflächen wird ein weicher Übergang zwischen der neuen Bebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum geschaffen. Entlang der Kreisstraße wird durch eine straßenbegleitende Begrünung eine landschaftlich verträgliche Einbindung erreicht.

Besondere Bedeutung kommt der Gestaltung der Ortseinfahrt zu. Die geplanten Grünstrukturen und die vorgesehene alleeähnliche Situation entlang der Kreisstraße unterstützen die Wahrnehmung des Übergangs vom Außenbereich in den bebauten Ortsteil. Zusammen mit der vorgesehenen Verlegung des Ortsschildes und einer Querungshilfe für den Fuß- und Radverkehr wird eine städtebaulich wirksame Entschleunigung des Verkehrs erreicht. Die straßenbegleitende Baumstruktur vermittelt dem Verkehrsteilnehmer den Wechsel in den Ortsbereich und stärkt gleichzeitig die Identität des Ortseingangs.

Bei der Planung werden zudem die historischen und landschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die Lage im Bereich der ehemaligen Via Claudia sowie das vorhandene Bodendenkmal werden in die städtebauliche Entwicklung einbezogen und bilden einen prägenden Bestandteil des Umfeldes.

VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine neue Durchfahrtsstraße in Ost-West-Richtung mit direkter Anbindung an die Kreisstraße LL 2. Diese Lösung basiert auf den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens und ermöglicht eine leistungsfähige Erschließung ohne zusätzliche Belastung des historischen Ortskerns. Gleichzeitig wird eine bestehende Engstelle im Altort entlastet.

Die Erschließung erzielt durch eine gezielte Verschwenkung des Straßenverlaufs eine verkehrsberuhigende Wirkung und bietet gleichzeitig ausreichende Sichtbeziehung in Richtung Ortsmitte.

Die inneren Erschließungsbereiche werden als verkehrsberuhigte Ringerschließungen ausgebildet. Dadurch entsteht eine flexible und übersichtliche Quartiersstruktur, die gleichzeitig die spätere Entwicklung des zweiten Bauabschnitts ermöglicht. Die vorhandene Feldwegverbindung soll hierfür langfristig weiterentwickelt werden.

Ein weiterer Bestandteil des Erschließungskonzepts ist die Förderung des Umweltverbundes. Durch eine separate Fuß- und Radwegeverbindung wird das neue Quartier direkt an das bestehende Radwegenetz angebunden und eine sichere Verbindung innerhalb des Quartiers geschaffen.

WOHNUNGSANGEBOT UND GEBÄUDETYPOLOGIEN

Das Wohnquartier verfolgt das Leitbild „Jede Lebenssituation soll Platz finden“. Ziel ist die Entwicklung eines vielfältigen Wohnangebots, das unterschiedlichen Lebensmodellen und Altersgruppen gerecht wird und gleichzeitig eine langfristige Bindung der Bevölkerung an den Ort ermöglicht.

Vorgesehen ist eine Mischung verschiedener Gebäudetypologien aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. Ergänzend werden sogenannte Starterhäuser vorgesehen, die mit einer Wohnfläche von etwa 70 m² insbesondere für Alleinstehende, junge und ältere Paare oder den Einstieg in eine neue Lebens- und Wohnphase geeignet sind.

Ein besonderer Bestandteil des Konzepts ist das Mehrgenerationenwohnen in Form von Geschosswohnungsbau. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an ältere Bewohnerinnen und Bewohner, deren bisheriges Einfamilienhaus aufgrund veränderter Lebenssituationen zu groß geworden ist oder deren Gartenpflege zunehmend belastend wird und an jüngere Einwohnende, die in ihrem Heimatort, aber nicht im Elternhaus bleiben wollen. Gleichzeitig entstehen dadurch neue Wohnmöglichkeiten für jüngere Generationen, die weiterhin im Heimatort wohnen bleiben möchten. So kann eine generationenübergreifende Entwicklung innerhalb des Ortsteils unterstützt und einer Abwanderung entgegengewirkt werden.

Die städtebauliche Dichte nimmt dabei in Richtung Ortsmitte zu. Während am Übergang zur Landschaft eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen ist, wird im stärker ortsbezogenen Bereich eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. Dadurch entsteht eine abgestufte Siedlungsstruktur mit einer angemessenen Einbindung in den dörflichen Kontext.

NACHHALTIGKEIT UND FLÄCHENSPARENDE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Baugebiets folgt dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch eine kompakte städtebauliche Struktur und eine moderate Grundflächenzahl von durchschnittlich GRZ = 0,4 wird der Anteil versiegelter Flächen begrenzt und eine hohe Qualität der privaten und öffentlichen Freiräume ermöglicht.

Das nachhaltige Planungskonzept umfasst neben der flächensparenden Bauweise auch eine naturnahe Freiraumentwicklung mit Ortsrandeingrünung, Ausgleichsflächen sowie klimaangepassten Begrünungsmaßnahmen. Die Reduzierung der Versiegelung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und unterstützt bei der Entwicklung eines klimaangepassten Quartiers.

Die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Rückhaltung und Versickerung auf den Grundstücken unterstützt den natürlichen Wasserhaushalt und trägt zu einer klimaresilienten Siedlungsentwicklung bei.

STRUKTUR UND FLEXIBILITÄT DER ENTWICKLUNG

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die Erschließung des ersten und zweiten Bauabschnitts ist unabhängig voneinander möglich, wodurch eine bedarfsgerechte und flexible Umsetzung gewährleistet wird. Der zweite Bauabschnitt soll frühestens zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umgesetzt werden. Dadurch wird die Entwicklung des Ortsteils gesteuert und ein bedarfsgerechtes Wachstum sichergestellt.

Um flexibel auf zukünftige Entwicklungen und den tatsächlichen Wohnraumbedarf reagieren zu können, wurden innerhalb des Entwurfs verschiedene variable Elemente vorgesehen. Dazu gehören drei flexible Einfamilienhausstandorte sowie die Möglichkeit, das geplante Mehrgenerationenwohnen alternativ auch als Reihenhausstruktur umzusetzen.

Durch die Festlegung eines gemeinsamen Geltungsbereichs für beide Bauabschnitte kann die langfristige städtebauliche Entwicklung gesichert und gleichzeitig der Verwaltungsaufwand reduziert werden.

STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur wurde anhand eines Schwarzplans überprüft. Dabei wurde bewusst auf eine rein orthogonale Struktur verzichtet. Unterschiedliche Gebäudekörnungen, wechselnde Gebäudeausrichtungen und räumliche Versprünge schaffen eine kleinteilige Struktur, die sich an den gewachsenen Charakter des Ortsteils Ellighofen anlehnt.

Die geplanten Gebäude werden überwiegend mit zwei Vollgeschossen ausgebildet. Beim Mehrgenerationenwohnen ist ergänzend ein Dachausbau vorgesehen. Die Höhenentwicklung, Stellung und Körnung der Gebäude orientieren sich an einem dörflichen Maßstab und gewährleisten eine verträgliche Einfügung in das bestehende Ortsbild.

Das Planungskonzept schafft damit ein neues Wohnquartier, das den zukünftigen Bedarf Ellighofens berücksichtigt, gleichzeitig aber die charakteristischen Qualitäten des Ortes, wie die Nähe zur Landschaft, die dörfliche Struktur und die hohe Freiraumqualität, bewahrt und weiterentwickelt.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung und Sicherung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem dörflich geprägten Ortsteil. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet trägt der bestehenden Siedlungsstruktur Rechnung und ermöglicht eine ortsverträgliche Weiterentwicklung der Wohnnutzung. Gleichzeitig wird der ländliche Gebietscharakter erhalten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dem Erhalt des angestrebten Wohncharakters sowie der dörflichen Prägung des Gebietes. Gleichzeitig sollen zusätzliche Verkehrsbelastungen, Lärmimmissionen sowie sonstige potenzielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Dadurch wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität langfristig gesichert und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung entsprechend der örtlichen Struktur gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO sowie höchstzulässige Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten definiert.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundfläche wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Hierdurch wird das Maß der baulichen Nutzung gesteuert und mit einer GRZ in Höhe von 0,3 bis 0,5 eine der dörflichen Siedlungsstruktur entsprechende Bebauungsdichte sichergestellt. Gleichzeitig wird ein angemessenes Verhältnis zwischen überbauten und unbebauten Grundstücksflächen gewährleistet, sodass ausreichende Freiflächen für Begrünung, Versickerung und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben.

Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % entspricht den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Sie ermöglicht die Errichtung der für eine zeitgemäße Wohnnutzung erforderlichen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten, ohne den angestrebten Gebietscharakter wesentlich zu beeinträchtigen. Die Festsetzung gewährleistet damit eine angemessene Flexibilität bei der Grundstücksnutzung und trägt gleichzeitig den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung Rechnung.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossfläche wird über die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Festsetzung dient der Steuerung der baulichen Dichte und stellt sicher, dass sich das zulässige Bauvolumen in die bestehende, dörflich geprägte Siedlungsstruktur einfügt. Durch eine GFZ in Höhe von 0,8 bis 1,0 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig der Gebietscharakter erhalten.

Die Festsetzung der GFZ gewährleistet eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und schafft einen Ausgleich zwischen einer wirtschaftlichen Bebauung und dem Erhalt ausreichender Freiflächen. Sie trägt damit zu einer maßvollen Nachverdichtung sowie zu einem harmonischen Ortsbild bei und sichert eine mit der vorhandenen Bebauung verträgliche Entwicklung des Plangebiets.

5.2.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten dient der Steuerung der städtebaulichen Dichte und der Sicherstellung einer an die jeweilige Gebäudeform angepassten Nutzung. Durch die differenzierte Festsetzung von einer Wohneinheit je Einfamilienhaus, zwei Wohneinheiten je Doppelhaus, drei oder vier Wohneinheiten je Hausgruppe (Reihenhäuser), sowie sechs oder acht Wohneinheiten in den beiden Mehrgenerationengebäuden wird eine abgestufte Wohnstruktur geschaffen.

Die Festsetzungen orientieren sich an der angestrebten städtebaulichen Konzeption und ermöglichen unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Lebensphasen und Haushaltsgrößen. Neben klassischen Einfamilienhäusern werden auch flächensparende Wohnformen sowie Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Dadurch wird ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen, ohne dass es zu einer den dörflich geprägten Gebietscharakter beeinträchtigenden Überverdichtung kommt.

Gleichzeitig werden die mit der Wohnnutzung verbundenen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrsaufkommens, des Stellplatzbedarfs und der Freiraumnutzung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen gehalten. Die Festsetzung trägt somit zu einer geordneten Entwicklung des Wohngebietes sowie zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bebauungsdichte, Wohnqualität und Ortsbild bei.

5.2.4 Wandhöhen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe dient der Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude und gewährleistet eine Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Begrenzung der Wandhöhe wird sichergestellt, dass die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur und Proportionen dem dörflich geprägten Charakter des Ortsteils entsprechen und ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes entsteht.

Die Wandhöhe wird zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss auf der Talseite und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Die Bezugnahme auf die festgesetzte Oberkante des Fertigfußbodens gewährleistet eine eindeutige und nachvollziehbare Bemessungsgrundlage, insbesondere bei den im Plangebiet vorhandenen Geländehöhenunterschieden.

Für die einzelnen Baufelder wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als absolute Höhe festgesetzt. Diese orientiert sich an der jeweiligen Erschließungsstraße und liegt grundsätzlich etwa 0,30 m über der zugehörigen Straßenbezugshöhe. Dadurch wird eine

geordnete Höhenentwicklung der Bebauung erreicht, ein einheitliches Straßenbild gefördert und zugleich eine funktionale Anbindung der Gebäude an die Verkehrsflächen sichergestellt. Die Anhebung des Fertigfußbodens trägt darüber hinaus dazu bei, die Gebäude gegenüber oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser besser zu schützen.

5.2.5 Vollgeschosse

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Plangebiets und der vorgesehenen Gebäudetypologien. Sie stellt sicher, dass die bauliche Ausnutzung der Grundstücke in einem verträglichen Rahmen erfolgt.

Für die beiden Mehrgenerationengebäude wird ein zusätzliches Vollgeschoss im Dach (+D) zugelassen. Die Anordnung dieses zusätzlichen Geschosses innerhalb des Dachraums ermöglicht die Schaffung der erforderlichen Wohn- und Nutzflächen für diese besondere Wohnform, ohne die Gebäude durch ein zusätzliches Regelgeschoss stärker in Erscheinung treten zu lassen. Damit wird eine wirtschaftliche Umsetzung der Mehrgenerationengebäude ermöglicht und gleichzeitig eine angemessene Gebäudegestaltung gewährleistet.

5.3 Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, örtliche Bauvorschriften

5.3.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entsprechend der vorgesehenen Gebäudetypologien ermöglicht und eine angemessene Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und gewährleisten eine geordnete Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets.

Durch die Baugrenzen werden ausreichende Spielräume für die Stellung der Gebäude auf den Baugrundstücken geschaffen, während die Baulinien in den hierfür vorgesehenen Bereichen eine einheitliche Raumkante und ein geordnetes Straßenbild sichern. Gleichzeitig werden Freiflächen und Abstände zwischen den Baukörpern gewährleistet.

5.3.3 Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen definiert die Baufelder innerhalb derer die Bauvorhaben realisiert werden können. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,20 m dient einer praxistauglichen Umsetzung der Bauvorhaben. Sie ermöglicht insbesondere die Errichtung von gestalterisch und funktional erforderlichen Bauteilen wie Vordächern, Erkern, Balkonen oder Eingangsüberdachungen, ohne die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungs-plans zu beeinträchtigen.

Da die Überschreitung auf untergeordnete Bauteile und ein geringes Maß beschränkt ist, bleiben die räumliche Gliederung des Plangebiets sowie die beabsichtigte Anordnung der Gebäude gewahrt.

5.3.4 Baulinien

Die festgesetzten Baulinien sind zwingend einzuhalten. Durch die Festsetzung von Baulinien wird die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Stellung der Gebäude gesichert und eine einheitliche Raumkante entlang der Erschließungsflächen gewährleistet. Ein Vor- oder Zurücktreten der Gebäude würde die angestrebte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen und ist daher ausgeschlossen.

5.3.5 Dachform

Für die Hauptgebäude wird die Dachform des Satteldaches festgesetzt. Die Festsetzung dient der Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes und greift die für den Ortsteil charakteristische Dachlandschaft auf. Gleichzeitig wird eine harmonische Gestaltung des neuen Wohngebietes sichergestellt.

Ergänzend wird eine Dachneigung von 25° bis 35° festgesetzt. Der Neigungsbereich gewährleistet eine einheitliche Ausgestaltung der Satteldächer und trägt zu einer harmonischen Dachlandschaft innerhalb des Plangebiets bei. Gleichzeitig verbleibt den Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum bei der architektonischen Ausführung der Gebäude.

5.3.6 Dachgauben

Zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft werden Dachgauben ausschließlich als in der Dachfläche liegende, untergeordnete Bauteile zugelassen. Ihre Breite wird auf maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche begrenzt. Darüber hinaus ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang sowie ein Abrücken von mindestens 1,00 m zum First des Hauptdaches einzuhalten. Durch diese Festsetzungen bleibt die Dachfläche als prägendes Gestaltungselement erkennbar und die untergeordnete Wirkung der Gauben wird sichergestellt.

Je Gebäude ist lediglich eine Gaubenform zulässig, um ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten. Zugelassen werden ausschließlich Spitzgauben, Giebel- bzw. Satteldachgauben sowie Schleppgauben. Diese Gaubenformen fügen sich in die festgesetzte Dachgestaltung ein und entsprechen der angestrebten architektonischen Gestaltung des Baugebietes.

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig, da sie die geschlossene Dachfläche stärker auflösen und dem angestrebten gestalterischen Gesamteindruck entgegenstehen.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

KREISSTRASSE LL 2

Die Bachfeldstraße (Kreisstraße LL 2) wird entsprechend ihrer bestehenden Funktion als übergeordnete Verkehrsanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Erschließungsfunktion sowie der Anbindung des neuen Wohnquartiers an das überörtliche Straßennetz. Der bestehende Straßenverlauf bleibt dabei grundsätzlich unverändert, sodass Eingriffe in den vorhandenen Straßenraum auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird am nördlichen Rand des Plangebiets die Anlage einer Querungshilfe und einer Verschwenkung der Fahrbahn vorgesehen. Diese dient der sicheren Führung des geplanten Fuß- und Radwegs über die Kreisstraße und gewährleistet eine komfortable Anbindung des neuen Wohnquartiers an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Damit wird insbesondere der nicht motorisierte Verkehr gestärkt und eine sichere Erreichbarkeit der vorhandenen Wegebeziehungen geschaffen. Ein weiterer positiver Effekt, der durch die Einrichtung einer Querungshilfe einsetzt, ist die erzwungene Geschwindigkeitsreduktion des von Norden kommenden motorisierten Individualverkehrs. Die Ausbildung der Querungshilfe bleibt der weiteren Straßenplanung sowie der Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorbehalten.

Im Zuge der Entwicklung des Baugebiets ist vorgesehen, das Ortsschild entsprechend dem jeweiligen Baufortschritt der beiden Bauabschnitte sukzessive an den neuen Ortsrand zu verlegen. Hierdurch wird die geänderte Ortslage nachvollzogen und die Ein- und Ausfahrten des neuen Wohngebiets in den Innerortsbereich integriert. Die innerorts zulässige Höchstgeschwindigkeit von in der Regel 50 km/h trägt zugleich zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastungen, insbesondere der Lärmeinwirkungen auf die künftige Wohnbebauung, bei und unterstützt eine verträgliche Einbindung des Quartiers in die bestehende Siedlungsstruktur.

DURCHFAHRSSTRASSE

Die Festsetzung der Durchfahrtsstraße als öffentliche Verkehrsfläche dient der geordneten Erschließung des Baugebiets sowie der verkehrlichen Anbindung an die Kreisstraße LL 2. In dem von Schuh & Co. GmbH erarbeiteten Verkehrsgutachten mit Datum vom 03.02.2026 wurde die Erschließungssituation des neuen Baugebiets geprüft und wie folgt bewertet.

„Eine Erschließung des Neubaugebiets über bestehende Ortsstraßen via Emmenhauser Straße – Zum Angeracker ist zwar realisierbar. Sie hat aber bereits ohne Gewichtung der Kriterien eine deutlich schlechtere Bewertung als ein neuer Anschluss nach Osten an die Kreisstraße LL 2. Deshalb wird empfohlen, das Neubaugebiet „Am Bachfeld“ im Osten über einen neuen Anschluss an die LL 2 zu erschließen.“

Die Erschließung folgt den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens und ermöglicht eine leistungsfähige Anbindung des neuen Wohnquartiers, ohne zusätzlichen Verkehr durch den historischen Ortskern zu führen. Gleichzeitig wird die bestehende Wohnsiedlung westlich des Plangebiets künftig ebenfalls an die neue Erschließungsstraße angebunden, wodurch die vorhandene Engstelle im Altort entlastet und die Erreichbarkeit nachhaltig verbessert wird.

Die Straßenraumgestaltung orientiert sich an den Anforderungen eines überwiegend durch Anliegerverkehr geprägten Wohngebiets. Durch den geplanten Straßenquerschnitt sowie die Verschwenkung der Fahrbahn wird eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung erzielt und ein verkehrsberuhigtes Fahrverhalten unterstützt. Die Gestaltung schafft damit die städtebaulichen Voraussetzungen für eine niedrige Fahrgeschwindigkeit und unterstützt die angestrebte Tempo-30-Zone im Zuge einer verkehrsrechtlichen Anordnung.

Neben der Erschließungsfunktion übernimmt die öffentliche Verkehrsfläche auch eine wichtige städtebauliche Aufgabe. Sie gliedert das Quartier, gewährleistet eine sichere Erreichbarkeit der Baugrundstücke und schafft gemeinsam mit den begleitenden Grünstrukturen sowie den Fuß- und Radwegeverbindungen einen qualitätsvollen öffentlichen

Raum. Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte der straßenbegleitenden Begrünung besitzen dabei vorschlagenden Charakter. Sie verdeutlichen das städtebauliche Ziel einer durchgrünzten Straßenraumgestaltung. Im Zuge der Ausführungsplanung können die Baumstandorte an technische Erfordernisse, Leitungsführungen oder verkehrliche Belange angepasst werden, sofern die gestalterische Grundkonzeption und die angestrebte Begrünungswirkung erhalten bleiben.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche dienen der inneren Erschließung des Wohnquartiers und sind auf die Anforderungen eines überwiegend durch Anliegerverkehr geprägten Wohnumfeldes abgestimmt. Durch ihre Ausbildung als Ringerschließungen werden die einzelnen Baugrundstücke effizient erschlossen und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine übersichtliche und verkehrssichere Erschließung des zweiten Bauabschnitts geschaffen. Die gewählte Erschließungsstruktur ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der abschnittsweisen Entwicklung des Baugebiets und gewährleistet dennoch eine funktionierende Gesamtstruktur.

Die Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich verfolgt das städtebauliche Ziel, den öffentlichen Straßenraum nicht ausschließlich als Verkehrsfläche, sondern zugleich als Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner auszubilden. Durch die reduzierte Fahrgeschwindigkeit, die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge sowie die gestalterische Ausformung des Straßenraums wird die Wohnqualität innerhalb des Quartiers nachhaltig gestärkt. Insbesondere für Kinder, ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen entstehen dadurch sichere und attraktive Bewegungsräume.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche besitzen vorschlagenden Charakter. Sie verdeutlichen das städtebauliche Ziel einer durchgrünzten Straßenraumgestaltung und tragen zur Gliederung des öffentlichen Raums sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität bei. Im Rahmen der Ausführungsplanung können die Standorte an technische Erfordernisse, Leitungsführungen oder die konkrete Straßenraumgestaltung angepasst werden, sofern die angestrebte Begrünungswirkung und das gestalterische Gesamtkonzept erhalten bleiben.

Die verkehrsberuhigten Bereiche leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes und unterstützen die Zielsetzung des Bebauungsplans, ein nachhaltiges, familienfreundliches und dörflich geprägtes Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

FUß- UND RADWEG

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dient der sicheren und attraktiven Erschließung des neuen Wohnquartiers für den nicht motorisierten Verkehr. Der Fuß- und Radweg verbindet die verkehrsabgewandte grüne Mitte mit den angrenzenden Wohnbereichen und schafft gleichzeitig eine direkte Anbindung an das

bestehende Fuß- und Radwegenetz. Hierdurch werden kurze und sichere Wege innerhalb des Quartiers sowie zu den bestehenden Wegeverbindungen im Ort und in die freie Landschaft ermöglicht.

Die eigenständige Führung des Fuß- und Radwegs abseits der Erschließungsstraßen erhöht die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität insbesondere für Kinder, Familien sowie mobilitätseingeschränkte Personen. Gleichzeitig erschließt der Weg die verkehrsabgewandte grüne Mitte mit dem dort vorgesehenen zentralen Spielplatz, der als gemeinschaftlicher Treffpunkt und Aufenthaltsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers dient. Die direkte und sichere Erreichbarkeit dieses zentralen Freiraums stärkt dessen Funktion als sozialer Mittelpunkt des neuen Wohngebiets und fördert die Vernetzung der einzelnen Wohnbereiche unabhängig vom motorisierten Verkehr.

Darüber hinaus unterstützt die Festsetzung die Zielsetzung einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung. Durch die attraktive Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz werden Alltagswege innerhalb des Ortsteils sowie in die angrenzenden Landschaftsräume erleichtert und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel gefördert. In Verbindung mit der vorgesehenen Querungshilfe über die Kreisstraße LL 2 entsteht eine durchgängige und verkehrssichere Wegeverbindung, die das neue Wohnquartier in das bestehende Wegenetz integriert und den Umweltverbund nachhaltig stärkt. Die Festsetzung leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Vernetzung der Freiräume, zur Förderung der Nahmobilität und zur hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität des Quartiers.

5.5 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen bemessen sich aus dem sich in der Planzeichnung sich ergebenden Maß. Dadurch werden die Gebäude entsprechend der städtebaulichen Konzeption auf den Baugrundstücken angeordnet und ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern sichergestellt. Die Festsetzung gewährleistet die Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse, sowie eine geordnete Bebauungsstruktur mit klaren Vorgaben für die Umsetzung der Bauvorhaben.

5.6 Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.6.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Die Festsetzung berücksichtigt die städtebauliche Konzeption des Plangebiets sowie die geplante Bebauungsstruktur mit überwiegend kleinteiligen Wohnformen.

Der Ausschluss dient dazu, umfangreiche Eingriffe in den Baugrund und das natürliche Gelände zu vermeiden. Insbesondere bei der vorhandenen Topografie soll eine möglichst verträgliche Umsetzung der Gebäude und der Außenanlagen gewährleistet werden. Zudem sind die erforderlichen Stellplätze oberirdisch innerhalb der Grundstücke bzw. in den hierfür vorgesehenen Bereichen nachweisbar und können den Bedarf der geplanten Nutzungen abdecken.

Durch den Verzicht auf Tiefgaragen werden zusätzliche bauliche Eingriffe, ein erhöhter Erschließungsaufwand sowie mögliche Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt vermieden.

5.6.2 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen dienen der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Sicherung einer städtebaulich verträglichen Gestaltung der privaten Grundstücksflächen. Garagen werden grundsätzlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die hierfür festgesetzten Bereiche beschränkt. Eine ausnahmsweise Zulassung außerhalb dieser Flächen ermöglicht eine flexible Umsetzung der Bauvorhaben, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Begrenzung der seitlichen Wand- bzw. Anlagenhöhe von Garagen und Stellplatzüberdachungen auf maximal 3,00 m dient dazu, diese Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet auszubilden und eine verträgliche Einbindung in die Grundstücksgestaltung sicherzustellen. Die eindeutige Definition des Messpunktes gewährleistet eine einheitliche Anwendung der Festsetzung.

Für Stellplatzüberdachungen und Garagen mit Flachdach wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dadurch können negative Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung reduziert, die Rückhaltung von Niederschlagswasser unterstützt und ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung der bebauten Flächen geleistet werden.

Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen richtet sich nach der Mobilitätssatzung (MobS) der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken stellt sicher, dass die durch die geplanten Nutzungen entstehenden Stellplatzbedarfe innerhalb des Plangebiets gedeckt werden können.

Für die Dachgestaltung von Garagen und Stellplatzüberdachungen werden sowohl Satteldächer als auch Flachdächer zugelassen. Bei Ausbildung eines Satteldaches ist die Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen, um ein einheitliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

5.6.3 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient einer flexiblen Nutzung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen. Hierdurch wird ermöglicht, notwendige untergeordnete Anlagen des täglichen Wohnens, wie beispielsweise Gartenhäuser oder sonstige Nebenanlagen, bedarfsgerecht unterzubringen, ohne die städtebauliche Grundstruktur des Plangebiets zu beeinträchtigen.

Die Begrenzung der Grundfläche von Nebenanlagen auf maximal 12 m² stellt sicher, dass diese Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden deutlich untergeordnet bleiben und keine eigenständige bauliche Nutzung außerhalb der vorgesehenen Baukörper entsteht. Anlagen zur Tierhaltung werden ausgeschlossen, um mögliche Nutzungskonflikte, insbesondere durch Geruchs- und Lärmemissionen, innerhalb des überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets zu vermeiden.

Die Begrenzung der seitlichen Wand- bzw. Anlagenhöhe auf maximal 3,00 m dient ebenfalls der Sicherstellung der Unterordnung der Nebenanlagen. Die eindeutige Definition des Messpunktes gewährleistet eine einheitliche Anwendung der Festsetzung.

Für Nebenanlagen mit Satteldach ist die Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzupassen. Alternativ sind Flachdächer zulässig. Dadurch wird eine gestalterische Einbindung der Nebenanlagen in die Gesamtbebauung gewährleistet. Bei Ausbildung eines Flachdaches trägt eine mögliche Dachbegrünung entsprechend den Regelungen für Garagen und Stellplatzüberdachungen zur ökologischen Aufwertung und zur Verbesserung des Niederschlagswasserrückhalts bei.

5.6.4 Terrassen

Die Festsetzung zur Ausbildung von Terrassen als ebenerdige Anlagen dient der Sicherstellung einer verträglichen Einbindung in die Grundstücksgestaltung und der Vermeidung größerer Geländeänderungen. Durch die ebenerdige Ausführung bleiben die Terrassen dem Hauptgebäude untergeordnet und fügen sich in die vorhandene Topografie ein.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche auf 16 m² stellt sicher, dass Terrassen eine angemessene Größe für die Nutzung als private Aufenthaltsbereiche aufweisen, ohne zu einer unverhältnismäßigen Versiegelung der Grundstücksflächen zu führen.

5.6.5 Wärmepumpen

Die Zulässigkeit von Wärmepumpen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Förderung einer zeitgemäßen und energieeffizienten Wärmeversorgung der Gebäude. Durch die Möglichkeit, die erforderlichen technischen Anlagen außerhalb der Baugrenzen anzuordnen, wird eine flexible Umsetzung moderner Heizkonzepte ermöglicht.

Die Begrenzung der zulässigen Kubatur der Wärmepumpen auf 1,5 m³ in den Bereichen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 stellt sicher, dass die Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden und den übrigen baulichen Anlagen untergeordnet bleiben.

Für die Bereiche WA 4 und WA 6 mit den vorgesehenen Mehrgenerationengebäuden wird aufgrund der größeren Gebäudevolumen und des höheren Energiebedarfs eine größere Kubatur von bis zu 4,0 m³ zugelassen. Dadurch wird die erforderliche technische Ausstattung für diese besonderen Wohnformen ermöglicht, ohne die städtebauliche Ordnung des Plangebiets zu beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung der Größe der Anlagen wird gewährleistet, dass Wärmepumpen trotz ihrer funktionalen Bedeutung gestalterisch verträglich in die Grundstücksfreiräume integriert werden können.

5.7 Grünordnung

5.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen dient der Sicherung und Entwicklung eines zusammenhängenden Freiraumsystems innerhalb des Plangebiets. Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ übernehmen die Grünflächen eine gliedernde und gestalterische Funktion. Sie tragen zur Einbindung der Wege

in das Orts- und Landschaftsbild bei, verbessern die Aufenthaltsqualität und schaffen Raum für Begrünungsmaßnahmen sowie eine ökologische Aufwertung.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche bildet als „Grüne Mitte“ den zentralen Freiraum des Quartiers. Sie dient als ortsbildprägendes Gestaltungselement, fördert die Durchgrünung des Baugebiets und schafft einen attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsbereich für die Bevölkerung. Gleichzeitig trägt sie zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der Biodiversität innerhalb des Siedlungsbereichs bei.

Im Südosten des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen. Durch die vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts gestärkt, Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen bzw. aufgewertet und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nachhaltig verbessert.

5.7.2 Private Grünflächen

Die entlang der Kreisstraße LL 2 festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen der überörtlichen Verkehrsfläche und der geplanten Bebauung. Durch den Ausschluss baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen wird eine angemessene räumliche Trennung zur Kreisstraße gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung sowie die Verkehrssicherheit unterstützt.

Darüber hinaus übernehmen die privaten Grünflächen eine wesentliche gestalterische Funktion. Sie bilden den Standort für die festgesetzten Baumstandorte und schaffen entlang der Kreisstraße eine durchgängige, alleeeartige Begrünung. Hierdurch wird eine hochwertige und ortsbildprägende Gestaltung der Ortseinfahrt erreicht. Die Alleepflanzung vermittelt einen harmonischen Übergang zwischen Verkehrsraum und Baugebiet, stärkt die landschaftliche Einbindung des Plangebiets und trägt zu einer positiven Wahrnehmung des Ortsbildes bei.

Neben ihrer gestalterischen Bedeutung leisten die privaten Grünflächen einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Staubbindung sowie zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsrandes. Die Festsetzung dient somit sowohl städtebaulichen als auch landschaftsplanerischen Zielsetzungen und sichert dauerhaft den charakteristischen Grünraum entlang der Ortseinfahrt.

5.7.3 Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche („Grüne Mitte“) wird ein Spielplatz festgesetzt. Die Anlage dient der wohnungsnahen Versorgung des neuen Quartiers mit einer öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsfläche und schafft einen zentralen Treffpunkt insbesondere für Kinder und Familien, die über den Geltungsbereich hinaus ihren Einzugsbereich haben soll.

Die Lage innerhalb der Grünen Mitte gewährleistet neben einer guten Erreichbarkeit aus den angrenzenden Bauflächen auch eine straßenabgewandte Zone mit einer sicheren Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz des Gebiets. Durch die Bündelung von Spiel-, Aufenthalts- und

Grünstrukturen entsteht ein multifunktionaler Freiraum, der die soziale Begegnung fördert und zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem neuen Quartier beiträgt.

Die Einbindung des Spielplatzes in die öffentliche Grünfläche ermöglicht eine landschaftsgerechte Gestaltung mit ausreichender Begrünung und schafft einen qualitätsvollen, naturnahen Aufenthaltsbereich. Gleichzeitig unterstützt die Festsetzung die städtebauliche Zielsetzung, mit der Grünen Mitte einen zentralen, lebendigen und generationsübergreifend nutzbaren Freiraum auszubilden.

5.7.4 Pflanzgebote

Die Festsetzung zur Pflanzung und zum dauerhaften Erhalt von Einzelbäumen gemäß BauGB sowie die Vorgaben zur Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der gestalterischen Einbindung des Baugebiets, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets.

Die entlang der Kreisstraße LL 2 festgesetzten Baumpflanzungen ergänzen den vorhandenen Baumbestand entlang des Wiesbachs und bilden gemeinsam mit diesem eine alleeartige Raumkante am Ortseingang aus. Die Baumpflanzungen unterstützen die landschaftliche Einbindung des Ortsteils und markieren den Übergang vom Außenbereich in den Siedlungsraum. Durch die räumliche Wirkung der Baumreihe wird für die Verkehrsteilnehmer ein bewusster Wechsel des Landschafts- und Siedlungsraums erzeugt. Die damit verbundene optische Verengung und Aufwertung des Straßenraums unterstützt die städtebaulich und freiraumplanerisch angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung und trägt zu einer verträglichen Ortseingangsgestaltung bei.

Die Baumpflanzungen innerhalb der „Grünen Mitte“ schaffen eine zentrale Grünstruktur mit Aufenthalts- und Begegnungsqualität und unterstützen die Gliederung des Wohngebiets. Die entlang der Erschließungsflächen vorgesehenen Baumpflanzungen tragen zur Gestaltung der Straßenräume bei und fördern eine durchgrünte Siedlungsstruktur.

Die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und zum Ersatz ausgefallener Bäume und Sträucher stellt sicher, dass die mit den Pflanzmaßnahmen verbundenen gestalterischen, ökologischen und klimatischen Funktionen langfristig erhalten bleiben. Die Verwendung der festgesetzten Pflanzliste gewährleistet eine standortgerechte und an die örtlichen Bedingungen angepasste Bepflanzung.

5.7.5 Pflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der Eingrünung des Baugebiets und einer harmonischen Einbindung der neuen Bebauung in den dörflich geprägten Ortsrand von Ellighofen. Durch die Vorgabe, je angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens einen standortgerechten Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen, wird eine angemessene Durchgrünung der privaten Freiflächen sichergestellt. Gleichzeitig werden die ökologischen Funktionen des Siedlungsraums gestärkt, insbesondere durch die Förderung der Biodiversität, die Verbesserung des Kleinklimas sowie die Erhöhung der Verdunstungs- und Beschattungswirkung. Die Beschränkung auf standortgerechte Laubbaumarten trägt zur langfristigen Vitalität der Pflanzungen bei und unterstützt ein ortstypisches Erscheinungsbild, das den landschaftlichen und dörflichen Charakter des Ortsrandes bewahrt.

5.7.6 Pflanzliste

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste dient der Sicherstellung einer standortgerechten, ökologisch wertvollen und gestalterisch hochwertigen Begrünung des Plangebiets. Durch die Verwendung überwiegend einheimischer Gehölzarten wird die Einbindung des Baugebiets in die umgebende Kulturlandschaft sowie in den dörflich geprägten Ortsrand von Ellighofen gefördert. Einheimische Arten sind an die örtlichen Standortbedingungen angepasst, weisen eine hohe ökologische Wertigkeit auf und bieten zahlreichen Tierarten Lebensraum sowie Nahrungsquellen.

Die Differenzierung der Baumarten nach Wuchsklassen ermöglicht eine den jeweiligen Grundstücksgrößen und Freiraumsituationen angepasste Bepflanzung. Gleichzeitig wird durch die Festlegung von Mindestqualitäten bei den Pflanzgrößen eine nachhaltige Entwicklung der Gehölze sowie eine zeitnahe gestalterische und ökologische Wirkung sichergestellt.

Die Zulässigkeit regionaltypischer Obstbaumsorten trägt zur Bewahrung des ortsbildprägenden Charakters dörflicher Hausgärten und Streuobststrukturen bei. Gleichzeitig wird die Artenvielfalt gefördert und ein Beitrag zum Erhalt traditioneller Kulturlandschaftselemente geleistet.

Für die Ortsrandeingrünung werden ausschließlich standortgerechte, überwiegend heimische Straucharten festgesetzt. Diese gewährleisten einen naturnahen Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft, verbessern die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und schaffen wertvolle Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Tierarten. Ergänzend hierzu sind ausgewählte Blütensträucher für die Gartenbegrünung zulässig, die das Erscheinungsbild der privaten Freiflächen aufwerten, ohne den naturnahen Charakter der Eingrünung am Ortsrand zu beeinträchtigen.

5.7.7 Grünflächen auf den Baugrundstücken

Die Festsetzung, wonach alle unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind, dient der Sicherung eines hohen Grünflächenanteils innerhalb des Baugebiets. Hierdurch wird einer übermäßigen Versiegelung der privaten Grundstücke entgegengewirkt und die natürliche Bodenfunktion weitgehend erhalten.

Die Begrünung der Freiflächen verbessert das Kleinklima, fördert die Versickerung von Niederschlagswasser und trägt zur Erhöhung der Artenvielfalt innerhalb des Siedlungsraums bei. Darüber hinaus unterstützt sie die Einbindung der Bebauung in das landschaftliche Umfeld und bewahrt den durchgrünt, dörflichen Charakter des Ortsrandes von Ellighofen. Die dauerhafte Unterhaltung der Grünflächen stellt sicher, dass diese Funktionen langfristig erhalten bleiben und die gestalterische Qualität des Baugebiets nachhaltig gesichert wird.

5.7.8 Ortsrandeingrünung

Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung dient der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets in den Übergangsbereich zur freien Landschaft. Insbesondere am Ortsrand des dörflich geprägten Ortsteils Ellighofen trägt die mindestens 3,00 m breite Gehölzpflanzung dazu bei, einen gestalterisch hochwertigen und naturnahen Siedlungsabschluss auszubilden sowie die Fernwirkung der neuen Bebauung zu reduzieren.

Die Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher gemäß der festgesetzten Pflanzliste gewährleistet eine an die örtlichen Standortverhältnisse angepasste und ökologisch hochwertige Eingrünung. Die Gehölzpflanzungen schaffen wertvolle Lebensräume und Vernetzungsstrukturen für Tiere und Pflanzen, stärken die Biodiversität und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas. Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt sowie zum Ersatz ausgefallener Gehölze stellt sicher, dass die landschaftliche Einbindung und die ökologischen Funktionen der Ortsrandeingrünung langfristig erhalten bleiben.

5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 50 cm dient dem Erhalt der natürlichen Geländestruktur sowie einer harmonischen Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Durch die Beschränkung größerer Geländeänderungen wird verhindert, dass künstliche Geländemodellierungen das Erscheinungsbild des dörflich geprägten Ortsrandes von Ellighofen beeinträchtigen oder zu unverhältnismäßigen Höhenunterschieden zwischen benachbarten Grundstücken führen.

Gleichzeitig trägt die Festsetzung dazu bei, den Eingriff in den natürlichen Boden auf das erforderliche Maß zu beschränken und die Versickerungsfähigkeit sowie die natürlichen Bodenfunktionen möglichst zu erhalten. Der zulässige Spielraum von bis zu 50 cm ermöglicht dennoch die Anpassung der Freiflächen an die geplante Bebauung sowie die Herstellung einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung, ohne die städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu beeinträchtigen.

5.9 Einfriedung von Grundstücken

Für die Gestaltung der Einfriedungen wird auf die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Hierdurch wird sichergestellt, dass Einfriedungen innerhalb des Plangebiets ein einheitliches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild aufweisen und sich in den dörflichen Charakter des Ortsteils Ellighofen einfügen. Gleichzeitig wird eine einheitliche Anwendung der im Stadtgebiet geltenden gestalterischen Vorgaben gewährleistet.

Ergänzend wird festgesetzt, dass entlang der privaten Grünflächen zur Bachfeldstraße (Kreisstraße LL 2) Einfriedungen gemäß § 3 Abs. 2 Buchstabe c der Einfriedungssatzung unzulässig sind. Die Regelung dient insbesondere der Sicherung der städtebaulich gewünschten Alleesituation entlang der Bachfeldstraße. Durch den Verzicht auf entsprechende Einfriedungen bleibt die räumliche Wirkung der straßenbegleitenden Baumreihe erhalten und der öffentliche Straßenraum wird nicht durch geschlossene oder dominierende Einfriedungen beeinträchtigt. Gleichzeitig wird die Ortsrandeingrünung in ihrer gestalterischen Wirkung gestärkt und ein offener, durchgrünter Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft dauerhaft gesichert.

5.10 Niederschlagwasserbeseitigung

Die Festsetzung zur dezentralen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers dient dem nachhaltigen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und folgt dem Grundsatz, Niederschlagswasser möglichst am Ort seines Anfalls zurückzuhalten, zu versickern oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Hierdurch wird der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten und die Belastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen reduziert.

Die Versickerung auf den Baugrundstücken über geeignete dezentrale Anlagen, wie Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme oder Zisternen, fördert die Grundwasserneubildung, vermindert den Oberflächenabfluss und trägt dazu bei, Starkregenereignisse besser zu bewältigen. Gleichzeitig kann die Nutzung von Niederschlagswasser, beispielsweise zur Gartenbewässerung, den Trinkwasserverbrauch reduzieren.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B befindet, kommt einem möglichst naturnahen und schadlosen Umgang mit Niederschlagswasser eine besondere Bedeutung zu. Die dezentrale Versickerung unterstützt den Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts und trägt unter Beachtung der wasserrechtlichen Anforderungen zum vorsorgenden Schutz des Grundwassers bei. Insgesamt leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Klimaanpassung, zum vorsorgenden Hochwasserschutz sowie einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung

5.11 Energie- und Wärmeversorgung

5.11.1 Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen im gesamten Geltungsbereich unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien und trägt zu einer nachhaltigen sowie zukunftsorientierten Energieversorgung bei. Die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung ermöglicht eine effiziente Nutzung bereits beanspruchter Flächen und reduziert den Bedarf an zusätzlichen Flächen für Energieerzeugungsanlagen.

Die Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen parallel zur Dachhaut zu errichten sind und ein Mindestabstand von 1,00 m zum First einzuhalten ist, dient der Sicherung einer gestalterisch verträglichen Integration der Anlagen in die Dachlandschaft. Insbesondere im Übergangsbereich des dörflich geprägten Ortsteils Ellighofen zum Landschaftsraum soll eine ruhige und harmonische Dachgestaltung gewährleistet werden. Durch die Vermeidung aufgeständerter Anlagen wird eine übermäßige technische Überformung der Gebäude vermieden und das ortstypische Erscheinungsbild der Bebauung erhalten.

Der Ausschluss von Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden und Balkonen dient ebenfalls der Wahrung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes. Gleichzeitig bleibt die Nutzung der energetisch besonders geeigneten Dachflächen zur Gewinnung erneuerbarer Energie uneingeschränkt möglich.

5.11.2 Fossile Primärenergieträger

Der Ausschluss der Nutzung fossiler Primärenergieträger dient der Förderung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Energieversorgung innerhalb des Geltungsbereichs. Durch den Verzicht auf fossile Brennstoffe werden die CO₂-Emissionen reduziert und ein

Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Umsetzung der kommunalen und übergeordneten energiepolitischen Zielsetzungen geleistet.

Die Festsetzung unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien und energieeffizienter Versorgungssysteme und trägt dazu bei, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig zu verringern. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird eine ressourcenschonende Entwicklung des Baugebiets gefördert. Die Vorgabe entspricht zudem dem Ziel einer klimaangepassten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung und stellt sicher, dass die Neubebauung den heutigen Anforderungen an eine zukunftsfähige, jedoch dezentralen Energieversorgung Rechnung trägt.

6 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dargestellt.

7 Bodenordnende Maßnahmen

7.1 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteils Ellighofen liegt in der Zuständigkeit des Wasserzweckverbands zur Wasserversorgung der Oberen Singoldgruppe. Die Stadtwerke Landsberg KU sind mit der technischen Betriebsführung der Wasserversorgungsanlagen beauftragt und übernehmen im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung die Planung und Umsetzung der erforderlichen Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsinfrastruktur.

Im Zuge der Wasserversorgungserschließung erweitern die Stadtwerke Landsberg KU die Löschwasserversorgung durch die Installation der notwendigen Wasserleitungen und Hydranten.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz der Stadtwerke Landsberg KU abgeleitet. Die erforderliche Erweiterung der Abwasserinfrastruktur wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Grundsätzen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung möglichst vor Ort zurückgehalten und versickert werden.

7.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lechwerke AG (LEW) und wird durch private Photovoltaikanlagen ergänzt.

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken.

7.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Landsberg am Lech erbracht. Die Müllsammelbehälter sind am Abholungstag an den Übergang der öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu bringen.

7.5 20 kV Leitung

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets verläuft eine oberirdische 20-kV-Mittelspannungsleitung, die das Plangebiet lediglich geringfügig tangiert. Die bestehende Freileitung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt und bleibt in ihrer Funktion und Lage unverändert. Eine Erdverkabelung der Leitung ist vorgesehen, wurde bislang jedoch noch nicht umgesetzt. Unabhängig davon ergeben sich aus dem Verlauf der bestehenden Freileitung keine Auswirkungen auf die städtebauliche Planung oder die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

8 Berücksichtigung des Klimaschutzes

Die Planung berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes durch eine flächensparende, nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung des neuen Wohnquartiers. Durch eine kompakte städtebauliche Struktur sowie die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl wird der Umfang der Bodenversiegelung reduziert und ein möglichst hoher Anteil unbebauter, begrünter Flächen erhalten oder angelegt. Dies trägt zur Sicherung natürlicher Bodenfunktionen, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung von Aufheizungseffekten innerhalb des Quartiers bei.

Ein wesentlicher Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes ist die Förderung erneuerbarer Energien. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ermöglicht eine nachhaltige Energiegewinnung und unterstützt die Reduzierung fossiler Energieträger. Ergänzend wird durch den Ausschluss fossiler Primärenergieträger eine zukunftsorientierte und emissionsarme Energieversorgung des Baugebiets unterstützt.

Auch die Freiraumgestaltung leistet einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Die geplante „Grüne Mitte“, die Ortsrandeingrünung sowie die umfangreichen Pflanzfestsetzungen schaffen klimatisch wirksame Grünstrukturen, die zur Verschattung, Verdunstung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. Die Verwendung standortgerechter Gehölze stärkt zudem die ökologische Vielfalt und erhöht die Widerstandsfähigkeit der Freiräume gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Rückhaltung, Versickerung und Nutzung auf den Grundstücken unterstützt das Prinzip einer naturnahen Wasserbewirtschaftung. Dadurch werden Abflussspitzen reduziert, die Grundwasserneubildung gefördert und die Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse gemindert.

Ergänzend wird durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf baulichen Stellplatzüberbauungen mit Flachdach, wie Garagen und Carports, ein weiterer Beitrag zur klimaangepassten Entwicklung des Quartiers geleistet. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, reduzieren den Abfluss bei Starkregenereignissen und wirken durch Verdunstung und die Verbesserung der Wärmeregulierung ausgleichend auf das lokale Mikroklima. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung bebauter Flächen und können zusätzliche Lebensräume für Insekten schaffen.

Darüber hinaus trägt die geplante Erschließungsstruktur mit der direkten Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen bei. Die sichere und

attraktive Verbindung für den Fuß- und Radverkehr unterstützt die Reduzierung von motorisierten Individualverkehren und stärkt eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Mit der Kombination aus flächensparender Bauweise, erneuerbarer Energieversorgung, nachhaltiger Freiraumgestaltung und klimaangepasster Niederschlagswasserbewirtschaftung schafft die Planung die Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges Wohnquartier, das sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch den Folgen des Klimawandels Rechnung trägt.

9 Flächenbilanzierung

9.1 Gesamtfläche

	Brutto Bauland (m²)	Netto Bauland (m²)	Erschließung (m²)	öffentl. Grün (m²)
Abschnitt I	11.817,64	8.742,48	1.883,19	1.191,97
Abschnitt II	15.022,45	11.072,93	2.601,19	1.348,33
Abschnitt I+II	26.840,08	19.815,41	4.484,38	2.540,29
Abschnitt I+II in Prozent:	100%	73,83%	16,71%	9,46%

9.2 Verkehrsflächen

	in m²	Anteil an Geltungsbereich
Abschnitt I	1.883,19	15,94%
Erschließungsstraße 30km/h	1.883,19	15,94%
Abschnitt II	2.601,19	17,32%
Ringerschließung Spielstraße	2.298,16	15,30%
Geh-/Radweg	303,03	2,02%
Abschnitt I+II	4.484,38	16,71%

9.3 Grünflächen

	in m²	Anteil an Geltungsbereich
Abschnitt I	1.191,97	10,09%
Ausgleichsfläche 1	1.191,97	10,09%
Abschnitt II	1.348,33	8,98%
Begleitgrün Fuß-/Radweg	426,49	2,84%
Grüne Mitte	520,61	3,47%
Ausgleichsfläche 2	401,23	2,67%
Abschnitt I+II	2.540,29	9,46%

9.4 Wohntypologien

Wohneinheiten je Gebäudetypologie

	EH	DH	RH	Mehrgenerationenwohnen	Starterhäuser	Summe
Abschnitt I	6	4	6	14	4	34
Abschnitt II	4	12	16	0	6	38
Abschnitt I+II	12	16	22	14	10	72