

Sanierungsgebiet „Erpfting Altort“

## **Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Abwägung

## Sachdarstellung

### 1 Sachverhalt

#### 1.2 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Satzungsentwurf mit Begründung sowie der Abschlussbericht mit dem Maßnahmen- und Finanzierungsplan vom 26. November 2024 wurde den Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Möglichkeit zur Stellungnahme übersandt. Hierzu wurden insgesamt 9 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zur Planung und 8 Stellungnahmen ohne Anregungen zur Planung vorgebracht.

8 Träger stimmen ohne Bedenken zu. Dies sind:

- Gemeinde Igling / 86859 Igling
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten / 82256 Fürstenfeldbruck
- Stadt Buchloe / 86807 Buchloe
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung / 80534 München
- Regionaler Planungsverband München / 80335 München
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH / 85774 Unterföhring
- Markt Waal / 86875 Waal
- Bischöfliche Finanzkammer (Katholische Pfründestiftungsverbund St. Ulrich) / 86152 Augsburg

9 Träger haben Hinweise, Einwände bzw. Bedenken vorgebracht. Dies sind:

- Untere Immissionsschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) / 86899 Landsberg am Lech
- Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) / 86899 Landsberg am Lech
- Polizeiinspektion Landsberg am Lech / 86899 Landsberg am Lech
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim / 82362 Weilheim
- Wasserzweckverband der Erpfinger Gruppe / 86859 Igling
- Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) / 86899 Landsberg am Lech
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / 80539 München
- LEW Verteilnetz GmbH / 86807 Buchloe
- Bayerischer Bauernverband / 82256 Fürstenfeldbruck

21 Träger haben sich nicht zum Verfahren geäußert. Dies sind:

- Stadtwerke Landsberg KU, Planungsabteilung / 86899 Landsberg am Lech
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / 86899 Landsberg am Lech
- Kreishandwerkerschaft Landsberg / 86899 Landsberg am Lech
- Handwerkskammer für München und Oberbayern / 80333 München
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd / 87435 Kempten
- Straßenbaulastträger (Landratsamt Landsberg am Lech) / 86899 Landsberg am Lech
- ÖPNV (Landratsamt Landsberg am Lech) / 86899 Landsberg am Lech
- Gemeinde Unterdießen / 86944 Unterdießen
- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Landsberg / 86882 Landsberg am Lech (Postfach)
- Bund Naturschutz in Bayern, Kreisgruppe Landsberg / 86899 Landsberg am Lech
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landsberg / 86899 Landsberg am Lech
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern / 80539 München
- Ortssprecher Stephan Niedermayer (Ellighofen) / 86899 Landsberg am Lech
- Heimatpfleger Hr. Schönfeld / 86916 Kaufering
- Kreisjugendring Landsberg am Lech / 86899 Landsberg am Lech
- Jugendbeirat der Stadt Landsberg am Lech / 86899 Landsberg am Lech
- Freiwillige Feuerwehr Landsberg am Lech / 86899 Landsberg am Lech
- Kreisbrandrat Hr. Resch
- Stadtheimatpfleger Hr. Paulus
- Katholische Pfarrkirchenstiftung St. Michael Erpfting

Die Stellungnahmen mit vorgebrachten Anregungen werden wie folgt geprüft und abgewogen:

	<b>Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme und Beschlussvorschlag der Verwaltung</b>
1	<p>03. Dezember 2024  <b>Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech)</b></p> <p>[...]                  2.5                  Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech, sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in den Geltungsbereichen der o.g. Sanierungsplanung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.                  Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
2	<p>05. Dezember 2024  <b>Polizeiinspektion Landsberg am Lech</b></p>	

	<p>Die Gestaltung der Straßen und Wege sollte sich an das derzeit geltenden Regelwerk der <b>RASt 06</b> orientieren. Bei den Fahrbahnbreiten ist auf bestimmten Straßen an die Belange des <b>landwirtschaftlichen Verkehrs</b> mit ihren teils überbreiten Fahrzeugen zu denken.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>3</p>	<p><b>11. Dezember 2024</b> Untere Immissionsschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech)</p> <p>[...]</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass <b>mögliche Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen oder auch bei Neuausweisungen von Wohngebieten an stark frequentierten Straßen</b> bei der geplanten Sanierung zu prüfen sind. Es wird empfohlen, bei konkreten Planungen die Untere Immissionsschutzbehörde möglichst frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Ansonsten besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.</p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

4	<p><b>11. Dezember 2024</b> Wasserwirtschaftsamt Weilheim</p> <p><u>1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen</u> Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die <b>Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden</b>, sind in der <b>Bauleitplanung</b> zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>.</p> <p><u>1.1 Oberirdische Gewässer</u> <u>1.1.1 Allgemeines</u> Im Planungsgebiet verläuft der Luibach, ein Gewässer III.Ordnung, im Zuständigkeitsbereich der Kommune. Maßnahmen am Gewässer sollen sich am ggf. vorliegenden <b>Gewässerentwicklungskonzept</b> orientieren.</p> <p><u>1.1.2 Gewässerunterhaltung</u> Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Luibach. Die Unterhaltung obliegt der Kommune. Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. <b>Es wird daher empfohlen, einen 5 Meter breiten Uferstreifen entlang des Luibachs auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.</b> Die Breite des Uferstreifens ist mit dem Unterhaltungslastträger abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung von Bauleitplänen in diesem Gebiet beachtet.</p> <p>Die Stadtverwaltung wird sich bei der Planung von Gewässern an dem hierfür erstellten Gewässerentwicklungskonzept (Stand 2024) orientieren.</p> <p>Bei der Aufstellung und/oder Änderung von Bauleitplänen wird die Verwaltung versuchen, im Rahmen des Möglichen und in Übereinstimmung mit dem Gewässerentwicklungskonzept, entsprechende Vorkehrungen zur Aufwertung und Instandhaltung des Luibachs vorzunehmen.</p>
---	--	--

<p><u>1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen</u> Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.</p> <p>Weitere Informationen zum hochwasserangepassten Bauen finden sich hier: <a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/</a> <a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm</a></p> <p>Eine Überprüfung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgt nicht. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Die Gemeinde sollte weitere <b>Festsetzungen</b> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.</p> <p><b>Vorschlag</b> <i>„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mit einem Sicherheitszuschlag über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt werden.“</i></p> <p><i>„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</i></p> <p><i>„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</i></p> <p><i>„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“</i></p> <p><i>„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</i></p> <p><u>1.3 Altlasten und Bodenschutz</u> <u>1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</u></p>	<p>Die Vorschläge zur Ergänzung der Festsetzungen bei Bebauungsplänen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.</p> <p><u>1.3.2 Niederschlagswasser</u></p> <p>Um gesammeltes Niederschlagswasser versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einleiten zu dürfen, ist grundsätzlich bei der Kreisverwaltungsbehörde eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Unter bestimmten Randbedingungen ist es jedoch möglich, gesammeltes Niederschlagswasser erlaubnisfrei zu versickern oder einzuleiten – ein wasserrechtliches Verfahren kann dann entfallen. Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Werden im Rahmen der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten, kann unter Anwendung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei versickert werden. Sofern im Rahmen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 BayWG gesammeltes Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird, kann dies unter Anwendung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (TREN OG) erlaubnisfrei erfolgen. Gesammeltes Niederschlagswasser darf nur dann in ein Oberflächengewässer oder in einen Kanal eingeleitet werden, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Zur Prüfung der Erlaubnispflicht steht auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) das kostenlose Programm „BEN</p>	<p>Siehe Stellungnahme der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech), Nr. 1.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

	<p>Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen“ zur Verfügung. Dieses erfordert keinen Download und ist sehr benutzerfreundlich aufgebaut. Das Programm ist zu erreichen unter:  <a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm</a></p> <p>Entsprechende Informationen sind zudem u.a. auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen zu finden unter: <a href="https://www.wwa3.wm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm">https://www.wwa3.wm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm</a></p> <p><u>2. Zusammenfassung</u>                  Gegen das Vorhaben bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.                  Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>5</p>	<p><b>11. Dezember 2024</b>                  Wasserzweckverband der Erpftinger Gruppe</p> <p>[...] wie in Ihrem Schreiben vom 26.11.2024 gewünscht geben wir gerne die Informationen zur Sanierung des Wasserwerks in Erpfting, Moosstraße 12, Fl.Nr. 76/3 weiter.</p> <p>Am 25.01.2024 fand eine Begehung mit Frau Kaus, Herrn Dr. Hermann und Herrn Dr. Paulus im Rahmen des Denkmalsprechtags statt.</p> <p>Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis wurde gestellt und dieser mit Bescheid vom 22.05.2024 genehmigt (s. Anlage).</p> <p>Darin wurden die einschlägigen denkmalgerechten Sanierungen der Putzoberflächen, des Dachstuhls mit Eindeckung und der Sanierung der Kelleraußenwand behandelt. Eine Sanierung der Haustechnik im Inneren des Gebäudes wurde bereits erfolgreich abgeschlossen. Die weitere Sanierung ist ab März 2025 bis Ende des Jahres vorgesehen. Eine geplante Überdachung der Außentreppe wird noch eingereicht. Für diese ist ein Bauantrag nötig und mithin</p>	<p>Die Sanierung wird begrüßt und entspricht den Sanierungszielen.</p>

	<p>auch eine Abstimmung mit der Stadt Landsberg und dem BLfD. Förderanträge wurden beim Bezirk Oberbayern, bei der Bayerischen Landesstiftung und beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gestellt.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>6</p>	<p><b>19. Dezember 2024</b> Untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech)</p> <p>[...]</p> <p>Vor Beginn von Umbau- oder Abrissarbeiten ist ein <b>Fledermausfachberater</b> des Landkreises Landsberg (Kontakt über die untere Naturschutzbehörde) oder ein <b>Artenschutz-Sachverständiger</b> mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere geschützte Arten betroffen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Wurden gebäudebewohnende Arten gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z. B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 und S. 3 BNatschG etc.).</p> <p>Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes oder außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, Gebüsche oder sonstige Gehölze nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden.</p> <p>Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind das betreffende Gehölz oder dergleichen vor jeder Kappung oder Fällung durch einen <b>Artenschutz-Gutachter</b> oder einen Sachkundigen für <b>Baumhabitatstrukturen</b> auf bewohnende Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen vorzulegen. Sollten während der</p>	<p>Der Hinweise wird bei Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern zu entsprechenden Vorhaben weitergegeben werden.</p> <p>Siehe vorheriges.</p>

	<p>Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.</p> <p><i>Vorhandener Baumbestand ist aufgrund seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. In Anlehnung an die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist der Baumbestand gegen Schäden wirksam zu sichern. Dies schließt Folgendes mit ein:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verbot von Bodenauftrag im Kronentraufbereich</i></li> <li>• <i>Abgrabungsverbot im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten</i></li> <li>• <i>Schutz des Wurzelbereiches vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten</i></li> <li>• <i>Schutz des Baumes vor mechanischen Schäden</i></li> </ul>	<p>Entsprechender Hinweis wird in die Festsetzungen übernommen, sobald ein neuer Bebauungsplan in diesem Gebiet aufgestellt wird.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>7</p>	<p><b>02. Januar 2025</b> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</p> <p>[...]</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Vonseiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die o.g. Planung.</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Im oben genannten Planungsgebiet befinden sich die nachfolgend genannten Bodendenkmäler:</p>	

	<p><b>D-1-7930-0036</b> „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.“</p> <p><b>D-1-7931-0024</b> „Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen (Via Claudia).“</p> <p><b>D-1-7930-0071</b> „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Michael in Erpfting und ihres Vorgängerbaus.“</p> <p>Diese Denkmäler sind im „Zukunftsbild Erpfting“ zutreffend kartiert. Die Darstellung der „Historischen Entwicklung“ im Kap. Ortsbild und Städtebau ist aus bodendenkmalfachlicher Sicht allerdings lückenhaft geraten. Insbesondere fehlt die Berücksichtigung des überregional bedeutsamen und inzwischen publizierten frühmittelalterlichen Gräberfeldes am Ostrand des Geltungsbereichs.</p> <p>Im Hinblick auf künftige Planungen ist festzuhalten, dass im gesamten Geltungsbereich, insbesondere aber im näheren Umfeld der bekannten Bodendenkmäler Bodeneingriffe einer <b>denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG</b> bedürfen, da mit hoher Wahrscheinlichkeit Siedlungsbefunde aus römischer und frühmittelalterlicher Zeit zu vermuten sind.</p>	<p>Die Information zu der Lage und dem Ausmaß des Gräberfeldes wird als redaktionelle Änderung in dem entsprechenden Plan im Abschlussbericht ergänzt.</p> <p>Der Hinweise wird bei Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern zu entsprechenden Vorhaben weitergegeben werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich, es wird lediglich eine redaktionelle Änderung vorgenommen.</p>
8	<p><b>07. Januar 2025</b> Bayerischer Bauernverband</p> <p>[...] der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben folgendermaßen Stellung:</p>	

<p>Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an Wohngebiete und die teilweise im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen, kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf (zukünftige) Wohn-/Plangebiete durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im jeweiligen Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen, Stallgebäuden und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrüben- etc.) – ist zu dulden.</p> <p>Es ist durch geeignete Maßnahmen zudem sicherzustellen, dass die Straßen und Zugänge zu Feldstraßen im umliegenden Bereich der (zukünftigen) Wohngebiete nicht durch parkende Autos verengt werden. Eine ausreichende Breite der Straßen, Übergänge zu Feldwegen sowie Wege, auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge, muss sichergestellt werden. Auch die jederzeitige Nutzung dieser Feldwege durch landwirtschaftliche Gefährte muss gewährleistet sein. Eine Breite von 3,0 Meter entspricht nicht mehr dem heutigen Mindestmaß nach Gesetz der aktuellen Arbeitsbreite und Bewirtschaftung, deshalb wünschen wir eine Festsetzung im Flächennutzungsplan mit einer Mindestbreite der Straßen von 4,0 Metern, die dauerhaft befahrbar sein sollen. Das heißt, die Stadt Landsberg bzw. die Gemeinde Erpfting soll damit ein entsprechendes Straßenerschließungssystem bereitstellen, damit den Landwirten zukünftig eine gute Bewirtschaftung ermöglicht werden kann.</p> <p>Da diese Thematik erfahrungsgemäß ein hohes Konfliktpotential birgt, bitten wir darum, unsere Punkte in der Sanierungssatzung aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da man aktuell im Bereich eines strategischen Konzeptes arbeitet, wird der Belang erst mit späteren Umbaumaßnahmen relevant. Eine Aufnahme in die Satzung ist somit nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
---	--

9	<p><b>14. Januar 2025</b> LEW Verteilernetz GmbH</p> <p>Gegen die Planung bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p><b>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen</b> Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.</p> <p><b>Bestehende 1-kV-Freileitungen</b> Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan M = 1 : 2000 sind die Leitungstrassen dargestellt. Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.</li><li>• Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.</li></ul> <p><b>Allgemeiner Hinweis</b> Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische</p>	
---	---	--

<p>Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.</p> <p><b>Betriebsstelle Buchloe</b> Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Marco Götz Tel. 08241/5002-386 E-Mail: <a href="mailto:Buchloe@lew-verteilnetz.de">Buchloe@lew-verteilnetz.de</a></p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <a href="https://geoportal.lvn.de/apak/">https://geoportal.lvn.de/apak/</a> abgerufen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Planung einverstanden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
--	--

## 1.2 Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Satzungsentwurf mit Begründung sowie der Abschlussbericht mit dem Maßnahmen- und Finanzierungsplan in der Fassung vom 26. November 2024 durchgeführt. Während der Beteiligung im Zeitraum vom 02. Dezember 2024 bis 07. Januar 2025 konnten Stellungnahmen zu den Entwürfen bei der Stadt Landsberg am Lech vorgebracht werden.

Von Privatpersonen und/oder der Öffentlichkeit wurden 12 Anregungen vorgebracht.

	Hinweise der Öffentlichkeit	Stellungnahme und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1	<p><b>13. Dezember 2024</b></p> <p>[...]im Schreiben vom 04.12.24 eröffnen Sie die Möglichkeit, zum Thema "Sanierungsgebiet Erpfting" weitere Fragen zu stellen. Diese wären von unserer Seite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche <b>Dauer</b> hat ein "Sanierungsgebiet"? Will heißen, wie lange ist es möglich, für Sanierungen steuerliche Vergünstigungen in Anspruch zu nehmen?</li> <li>- Sind über den Ensembleschutz hinausgehende <b>Auflagen</b> (= Verschärfungen) für das Bauen, Umbauen, Sanieren, Nutzen regenerativer Energien ff. zu erwarten? Wenn ja, wie sehen diese aus und was ist die <b>Rechtsgrundlage</b> dafür?</li> <li>- Können unter Umständen auch <b>Gebäude außerhalb des Sanierungsgebiets in den Genuß von Förderungen</b> kommen? Wenn ja, <b>welche Auflagen</b> sind zu erfüllen? Auch die Grundschule ist ja im Gebiet, und die ist definitiv kein historisches Gebäude.</li> </ul>	<p>Ein Sanierungsgebiet hat für einen Zeitraum von 15 Jahren Bestand. Innerhalb dieses Zeitraums ist gesetzlich vorgesehen die Maßnahmen zügig umzusetzen (§142 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Nein, es sind keine weiteren Auflagen zu erwarten, sondern es ist unabhängig voneinander zu betrachten. Ein Sanierungsgebiet bietet Chancen und Vorteile für die betroffenen Personen und kann einen Anreiz für eine (energetische) Sanierung schaffen. Gebäude, die im Bereich eines Bebauungsplans oder Ensembles liegen, müssen die entsprechenden Regelungen einhalten.</p> <p>Für Gebäude außerhalb des Sanierungsgebietes gibt es wie bisher Förderungen vom Bund, den Bundesländern oder Kommunen. Nur Eigentümerinnen und Eigentümer von (Teil-) Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes können steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG abrufen.</p> <p>Gebäude, die innerhalb des zukünftigen Sanierungsgebiets liegen, weisen augenscheinliche, städtebauliche Missstände auf. Die Missstände sind</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum ist das Gebäude Nordstraße 8 nicht im Gebiet? Weil es nicht im Ensemble-Schutz ist? Da ist aber das Gebäude Nordstraße 6 auch nicht drin - es ist jedoch im Sanierungsgebiet.</li>   <li>- Insgesamt gäbe es mit dem Sanierungsgebiet dann drei unterschiedliche Einteilungen für den Ortskern - den Ensembleschutz, die Grenze des B-Plans Ortskern Erpfting und das Sanierungsgebiet. Ich weiß nicht, ob das Ziel führend ist oder doch eher zur Verwirrung führt. Wenn man die B-Plan-Grenze und das Sanierungsgebiet gleichzieht, wäre wenigstens ein Verwirrungsfaktor weg.</li> </ul>	<p>unterschiedlicher Natur – zum einen gibt es die baulichen Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und zum anderen die funktionalen Missstände (§136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). So kann die bauliche und energetische Beschaffenheit eines Gebäudes einen Missstand darstellen, aber auch die Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs, wie beispielsweise einer Schule. Im Fall der Grundschule kommen mehrere Missstände zusammen – vor allem der baulich schlechte und sanierungsbedürftige Zustand des Gebäudes und der Freianlagen aber auch der funktionale Missstand, dass die Grundschule den Anforderungen an moderne Bildungseinrichtungen, beispielsweise hinsichtlich des Raumbedarfs, nicht mehr ausreichend nachkommt.</p> <p>Wie im vorherigen Punkt geschildert, wurden die Gebäude augenscheinlich auf ihren baulichen Zustand überprüft. Im Fall der Nordstraße 8 lassen sich keine bedeutsamen Missstände erkennen. Hausnummer 6 hingegen weist bauliche Missstände auf, wie zum Beispiel bei den Dachziegeln, dem Zustand der Fassade und der Einfahrt. Aufgrund des Urkatasters, der historischen Entwicklung in diesem Bereich und der Relevanz der Gebäude für das städtebauliche Umfeld werden die Nordstraße 8 und 4a noch in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen.</p> <p>Es ist durchaus nachvollziehbar, dass die drei verschiedenen Umgriffe zu Verwirrung führen können. Jedoch ist die Wahl der Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets immer anhand von städtebaulichen Missständen zu begründen. Wenn diese bei einem Gebäude im Bereich des Bebauungsplans nicht vorliegen, dann kann dieses Grundstück leider nicht in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen werden. Um zu klären, welche Regelungen auf einen zutreffen bevor man ein Bauvorhaben beginnt, ist es eine Möglichkeit die Bauberatung der Stadt Landsberg am Lech wahrzunehmen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.          Eine Anpassung des Umgriffs des Sanierungsgebiets wird vorgenommen.</p>

2	<p><b>15. Dezember 2024</b></p> <p>[...] bitte teilen Sie uns Ihre <b>Kriterien für den Ausweis der jeweiligen Grundstücke</b> als zum Kerngebiet von Erpfting gehörend und die die zu deren Ausschluss geführt haben mit.</p> <p>Insbesondere interessiert uns die Einordnung der uns umgebenden Grundstücke, die teilweise zum Kerndorf eingeordnet und teilweise nicht zum Kerndorf eingeordnet wurden.</p> <p>Herzlichen Dank.</p> <p>Familie (...) und weitere die sich alle diesem Kerndorf zugeordnet sehen und deren Grundstücke nicht berücksichtigt wurden, wie bspw. Ellighofer Straße 4a (...).</p> <p><b>23. Dezember 2024</b>, Nachtrag zu Nr. 2 [...] Meine Nachbarn sind wirklich traurig, dass genau ihre Grundstücke herausselektiert wurden ... [...]</p>	<p>Es geht bei dem Sanierungsgebiet nicht um die Zuordnung von Gebäuden zu einem „Kerndorf“ oder nicht. Die Zuordnung von Gebäuden zum Sanierungsgebiet erfolgt anhand einer augenscheinlichen Überprüfung, ob dort städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Missstände sind unterschiedlicher Natur – zum einen gibt es die baulichen Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und zum anderen die funktionalen Missstände (§136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). So kann die bauliche und energetische Beschaffenheit eines Gebäudes einen Missstand darstellen, aber auch die Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs, wie beispielsweise einer Schule.</p> <p>Außerdem wurde zur Beurteilung das Urkataster und die historische Entwicklung des Ortes betrachtet. In Kombination mit den aktuellen städtebaulichen Missständen wurde sodann ein Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets ausgearbeitet.</p> <p>Im Fall der [...] haben wir die städtebauliche Situation und Missstände erneut überprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gebäude durchaus die Vorgaben erfüllt und Missstände aufweist. Deshalb wird das Sanierungsgebiet um die Flurstücke 1/6, 1/7 und 2/9, alle Gemarkung Erpfting, erweitert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung des Umgriffs des Sanierungsgebiets wird vorgenommen.</p>
---	--	---

<p>3</p>	<p><b>15. Dezember 2024</b></p> <p>[...] ich habe über den Arbeitskreis Erpfting erfahren das ein Teil von Erpfting als Sanierungsgebiet eingestuft wird.</p> <p>Könnten Sie mir bitte mitteilen anhand welcher Vorlage bzw. aus welchen Gründen diese Fläche so ausgewählt wurde. Soll das Gebiet an den Ensembleschutz angelehnt werden?</p> <p>Ich bin der Eigentümer des Grundstücks Moosstraße 14 in Erpfting, Flurnummer 75 und frage mich, warum wir nicht im Sanierungsgebiet eingebunden sind?</p> <p>Wäre super wenn ich dazu eine Auskunft erhalten könnte.</p>	<p>Das Sanierungsgebiet (§136 ff. BauGB) ist unabhängig vom Ensembleschutz zu betrachten und begründet sich aus anderen gesetzlichen Grundlagen. Die Zuordnung von Gebäuden zum Sanierungsgebiet erfolgt anhand einer augenscheinlichen Überprüfung ob dort städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Missstände sind unterschiedlicher Natur – zum einen gibt es die baulichen Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und zum anderen die funktionalen Missstände (§136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). So kann die bauliche und energetische Beschaffenheit eines Gebäudes einen Missstand darstellen, aber auch die Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs, wie beispielsweise einer Schule.</p> <p>Außerdem wurde zur Beurteilung das Urkataster und die historische Entwicklung des Ortes betrachtet. In Kombination mit den aktuellen städtebaulichen Missständen wurde dann ein Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets ausgearbeitet.</p> <p>Im Fall der [...] haben wir die städtebauliche Situation und Missstände erneut überprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gebäude durchaus die Vorgaben erfüllt und Missstände aufweist. Deshalb wird das Sanierungsgebiet um das Flurstück 75, Gemarkung, Erpfting, erweitert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung des Umgriffs des Sanierungsgebiets wird vorgenommen.</p>
<p>4</p>	<p><b>16. Dezember 2024</b></p> <p>[...] für das Sanierungsgebiet Erpfting gibt es Anregungen wie folgt: <b>Alte Schule</b>, Hauptstraße 46:</p>	<p>Die Hinweise zur Alten Schule werden begrüßt und zur Kenntnis genommen und intern an die zuständigen Referate weitergeleitet.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dach Straßenseite: Auf frühem Foto sieht man eine Fledermausgaube (in Vortrag von Rudolf Hansmann Januar 2023) - an Stelle der Schleppegaube erwünscht</li> <li>- Metall unter Gauben und von Kaminanschlussblechen sollte nicht silber oder rostig sein, sondern in der Farbe der Dachziegel</li> <li>- Kleiner Anbau mit Tür, Südseite: Flachdach durch halbes Walmdach mit Metalloberfläche - bevorzugt Messing - ersetzen</li> <li>- Fresko über Haupttür: Schön wäre eine Beleuchtung mit LED, möglichst dimmbar, besonders an Tagen wie: Neujahr, Heilig Drei König, Maria Lichtmess, Ostern, 1. Mai, Christi Himmelfahrt, Pfingsten, Mariä Himmelfahrt, Allerheiligen, Nikolaus, Adventswochenenden, Weihnachten, Silvester; gut wäre, wenn über dem Fresko zum Schutz Platz für ein kurzes Vordach mit Metalloberfläche - lieber Messing - wäre; Schild aus Metall mit kurzer Erklärung des Bildes "Jesus der Kinderfreund" anbringen, am besten unterhalb davon neben der Haupttür</li> <li>- Gebäude derzeit zweifarbig; Hauptfarbe (derzeit hellgrau) lieber etwas dunkler, weil von zweiter Farbe (weiß, an den Ecken und unter den Dachrinnen) bei Vergrauen kaum noch abweicht; künftig auch dreifarbig denkbar - unten mittelhell, oben hell, dazu viele verschiedene Farbkombinationen möglich!</li> </ul> <p><b>Hauptstraße 44</b> existiert nicht (weil hinter 46 noch gebaut werden könnte?)</p> <p><b>Hauptstraße 51</b> (Gasthaus): Ändern der Hausnummer auf gerade Nummer 52 wäre sinnvoller, denn 51 würde auf die andere Straßenseite gehören (da ist 49 a, aber macht nichts).</p> <p><b>Zwischen Hauptstraße 46 und 42</b> am Luibach:      Hausnummer 46: Weiteres Verbreitern der Brücke über den Luibach - so viel breiter wie eine Fluchtlinie als Verlängerung der Nordwand von Hausnummer 46; Hausnummer 46 und 42: Brücke über den Luibach trichterförmig (wie Viertelkreis) machen (Seite Hauptstraße breiter als Seite Fußweg) und Setzen bogenförmiger Randsteine - ähnlich wie Einmündung Bronner Weg # Hauptstraße</p>	<p>Der Hinweis zur Hauptstraße 51 wird zur Kenntnis genommen und intern an die zuständigen Referate weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise zur Hauptstraße 46 / 42 werden zur Kenntnis genommen und intern an die zuständigen Referate weitergeleitet.</p>
--	---

<p><b>Schiller-Linde vor Kirche</b>, Pfarrhof und Maibaum: Touristisches Hinweisschild wie in anderen Gemeinden erwünscht - auch laut Rudolf Hansmann</p> <p><b>Friedhofsmauer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptstraße, Außenseite, Schrägen: Bei nächstem Anstrich mit Ölfarbe versuchen – Haltbarkeit</li> <li>- Bronner Weg, Innenseite: Ostseite bis Nordseite der Mauer: Ostseite: Es sollten vertieft liegende Bögen eingearbeitet werden wie bei anderen Friedhofsmauern (z. B. Alter Friedhof Landsberg); nicht klar ist, warum der neuere Teil niedriger ist als der älteste und warum dort andere Dachziegel verwendet wurden als die Biberschwanzziegel auf dem ältesten Teil; bis Nordseite der Mauer kurz nach der Kurve sollten die Dachziegel und lieber auch die Höhe angeglichen werden; die Innenseite sollte beige statt bisher weiß gestrichen werden (Hauptstraße: Kriegerdenkmal ist inzwischen auch nicht mehr weiß)</li> </ul> <p><b>Luibach:</b> Nicht nur sehr wenig Wasser, sondern auch Ausbauzustand von Mauersteinen verschlechtert - Fugen vergrößert (gesehen Januar 2023)</p> <p>[...]</p> <p><b>21. Dezember 2024</b>, Nachtrag zu Nr. 4 zum Friedhof in Erpfting möchte ich noch nachtragen: Links vom Leichenhaus in der Friedhofsmauer befinden sich Steinplatten mit Inschriften früherer Pfarrer .... Diese sind teils nicht mehr gut lesbar und sollten aufgearbeitet werden.</p>	<p>Ein Hinweisschild mit Informationen über die Schiller-Linde wurde im Dezember 2023 von der Stadt aufgestellt.</p> <p>Die Hinweise zur Friedhofsmauer werden zur Kenntnis genommen und intern an die zuständigen Referate weitergeleitet.</p> <p>Der Hinweis zum Luibach wird zur Kenntnis genommen und intern an die zuständigen Referate weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise zur Friedhofsmauer werden zur Kenntnis genommen und intern an die zuständigen Referate weitergeleitet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
---	--

5	<p><b>27. Dezember 2024</b></p> <p>[...] wie wir aus der Rundmail des AK Erpfting erfahren haben, liegt unser Grundstück (Flur-Nr. 2/11) außerhalb des Sanierungsgebiets Erpfting. Bitten um kurze <b>Erklärung warum wir trotz Ortskern ausgeschlossen</b> wurden. Ist für uns anhand der ganzen Anhänge nicht nachvollziehbar. Vielen Dank für eine zeitnahe Antwort.</p> <p>--</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Es geht bei dem Sanierungsgebiet nicht um die Zuordnung von Gebäuden zum „Ortskern“ oder nicht. Die Zuordnung von Gebäuden zum Sanierungsgebiet erfolgt anhand einer augenscheinlichen Überprüfung ob dort städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Missstände sind unterschiedlicher Natur – zum einen gibt es die baulichen Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) und zum anderen die funktionalen Missstände (§136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). So kann die bauliche und energetische Beschaffenheit eines Gebäudes einen Missstand darstellen, aber auch die Ausstattung des Gebiets mit Anlagen des Gemeinbedarfs, wie beispielsweise einer Schule.</p> <p>Außerdem wurde zur Beurteilung das Urkataster und die historische Entwicklung des Ortes betrachtet. In Kombination mit den aktuellen städtebaulichen Missständen wurde dann ein Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets ausgearbeitet.</p> <p>Im Fall der Flurnummer 2/11 und 2/12, beide Gemarkung Erpfting, haben wir die städtebauliche Situation und Missstände erneut überprüft und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das Gebäude durchaus die Vorgaben erfüllt und Missstände aufweist. Deshalb wird das Sanierungsgebiet um das Flurstück erweitert.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung des Umgriffs des Sanierungsgebiets wird vorgenommen.</p>
6	<p><b>28. Dezember 2024</b></p> <p>[...] anbei ein paar <b>Anmerkungen</b>, die in das <b>Sanierungskonzept</b> in Erpfting einbezogen bzw. berücksichtigt werden sollten.</p>	<p>Die Anmerkungen werden dem Sanierungsarchitekten / der Sanierungsarchitektin übergeben, sobald er/sie beauftragt wurde.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung der Außenansicht aufgrund von Deckenerhöhungen, um aktuellen Bau- und Brandschutzvorschriften Genüge zu leisten. (bei einer Raumhöhe von 1,96 m ist es kaum möglich, geeignetes Mobiliar zu beschaffen)</li> <li>- Veränderung der Außenansicht aufgrund von Anpassung der Brüstungshöhen, um auch hier aktuellen Bau- und Sicherheitsvorschriften Genüge zu leisten. Die Absturzhöhen können nicht eingehalten werden, die logische Konsequenz aus der Bauordnung wäre, die Fenster zu vergittern. Diese Maßnahme stellt aber eine größere Änderung der Außenansicht dar, wie eine proportionale, zur Außenansicht passende, Veränderung der Fenster- und Brüstungshöhen.</li> <li>- Fassadenänderung auf die ursprüngliche Außenansicht vor 1960. Hier wies die Außenansicht eine nachweislich geänderte Außenansicht bzw. eine komplett geänderte Fenstereinteilung auf, wie zu dem Zeitpunkt, als das Dorf unter Ensembleschutz gestellt wurde.</li> <li>- Anpassung der Dachüberstände bei Sanierung/Erneuerung des Dachstuhls auf die aktuell gültigen, bzw. ortsüblichen Überstandsmaße</li> <li>- Ist eine Reparatur des Dachs bzw. eine Neueindeckung mit gleichen Dachziegeln anzeigepflichtig? Wenn ja, wo und wie?</li> <li>- Ist die Sanierung, Erneuerung eines Gartenzauns anzeigepflichtig? Wenn ja, wo und wie?</li> <li>- Anbringung von Photovoltaikanlagen auf allen Dachflächen im Ortskern Erpfting sollten ohne große Umstände und Einzelfallentscheidungen möglich sein.</li> </ul> <p>Bei Rückfragen, können Sie sich jederzeit an uns wenden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.                  Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

<p>7</p>	<p><b>30. Dezember 2024</b></p> <p>[...] mit der Einbeziehung meiner Grundstücke bzw. Gebäude in das geplante Sanierungsgebiet bin ich nicht einverstanden. Das würde deutliche Nachteile und vor allem eine erhebliche Wertminderung bedeuten. Nachdem ja bereits ein Bebauungsplan und Ensembleschutz bestehen, wäre die Einbeziehung in ein Sanierungsgebiet mit hoch massiveren Einschränkungen und Vorgaben verbunden.</p> <p>Bereits seit über einem halben Jahr bin ich mit fachlicher Unterstützung mit Überlegungen und Vorplanungen beschäftigt, wie die Grundstücke bzw. Gebäude in Zukunft genutzt werden sollen. Vor allem in Hinblick auf eine eventuelle Übergabe an meine beiden Töchter. Insbesondere das Grundstück mit der Flur-Nr. (...) soll deshalb für eine Bebauung vorgesehen werden. Gerne bin ich zu einem persönlichen Gespräch bereit und erwarte eine Nachricht von Ihnen innerhalb von 10 Arbeitstagen.</p> <p><b>11. März 2025</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Tobisch,</p> <p>vielen Dank für das freundliche und informative Gespräch. Hiermit nehme ich meine Einwände bzgl. der Ausweisung eines Sanierungsgebiets zurück, die ich in meinem Schreiben vom 30.10.2024 ausgeführt hatte. Heute wurde mir nochmals von Ihnen bestätigt, dass bei der Ausweisung des Sanierungsgebiets meine Grundstücke nicht ins Grundbuch eingetragen werden und es für mein Grundstück mit der Flur-Nr. [...] keine negative Auswirkung hat. Maßgeblich für eventuelle Beschränkungen ist nach Ihrer Aussage der bestehende Bebauungsplan.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b>                  Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis.                  Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p></p>	<p></p>	<p></p>

8	<p><b>03. Januar 2025</b></p> <p>[...] vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4.12.24.</p> <p>Wir haben ein EFH mit Baudatum 2004. Kann man hierfür auch <b>Vorteile im Rahmen einer Sanierung oder einer neuen Heizung</b> erhalten?</p> <p>Zusätzlich haben wir auch ein <b>unbebautes Baugrundstück</b> in Erpftung. Kann man hierfür, sofern man hier neu baut, auch eventuelle Vorteile / Zuschüsse erhalten?</p>	<p>Eigentümerinnen und Eigentümer von (Teil-) Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes können steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 7h, 10f und 11a EStG abrufen. Detailfragen müssen mit dem Steuerberater oder der Steuerberaterin geklärt werden.</p> <p>Diese Frage muss detailliert mit einem Steuerberater oder einer Steuerberaterin geklärt werden und kann in §7h EStG nachgelesen werden:</p> <p><i>(1) <sup>1</sup>Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 bis 5a im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. 2Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. [...]</i></p> <p><i>(1a) <sup>1</sup>Absatz 1 ist nicht anzuwenden, sofern Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen. 2Die Prüfung, ob Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, obliegt der Finanzbehörde.</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

9	<p><b>03. Januar 2025</b></p> <p>[...] vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4. Dezember 2024, das Sie an meinen Vater (...) , adressiert haben. Ich melde mich hiermit stellvertretend für unsere Familie bei Ihnen zurück und möchte die Gelegenheit nutzen, in den Dialog mit Ihnen zu treten.</p> <p>Wir begrüßen die Möglichkeit, ein erstes <b>Beratungsgespräch</b> in Anspruch zu nehmen, und sehen dies als wichtigen ersten Schritt. Innerhalb unserer Familie gibt es Überlegungen, das bestehende Wohnhaus sowie die landwirtschaftliche Nutzung in Richtung eines Mehrfamilien- bzw. Mehrgenerationenkonzepts weiterzuentwickeln. Die Zukunft der Landwirtschaft ist dabei ein zentraler Punkt, der noch geklärt werden muss. Besonders positiv empfinden wir die Stoßrichtung des Konzepts vom 26. November, das vollends unseren Überlegungen entspricht und die Verantwortung für uns selbst sowie für die Dorfgemeinschaft in den Fokus rückt: Flexible Lebensraumgestaltung für mehrere Generationen...</p> <p>Darüber hinaus möchten wir auch das auf unserem Grundstück markierte, sanierungsbedürftige bzw. leerstehende Gebäude in die Planungen einbeziehen und besprechen, welche Möglichkeiten hier bestehen. Laut Flurplan gibt es zudem weitere Optionen im hinteren Teil des Stalls, die möglicherweise als Baugrund genutzt werden könnten.</p> <p>Uns ist es besonders wichtig, zu erfahren, welche <b>konkreten Möglichkeiten</b> uns offenstehen und wie wir die nächsten Schritte sinnvoll gestalten können – sowohl im Hinblick auf unsere Eltern als auch auf uns Kinder. Die <b>anstehenden vorbereitenden Untersuchungen (VU)</b> betrachten wir als wertvolle Unterstützung, um diese Überlegungen weiter zu konkretisieren und eine nachhaltige Planung zu entwickeln.</p> <p>Ein weiterer Gedanke betrifft die Fläche in der (...). Wir prüfen derzeit, ob eine Umwidmung der landwirtschaftlichen Grundfläche in Baugrund möglich wäre, um dort ein Mehrgenerationenhaus sowie nachhaltige Bungalows als Musterprojekt zu realisieren.</p>	<p>Ein Beratungsgespräch kann aktuell schon in der Bauberatung der Stadt Landsberg am Lech wahrgenommen werden.</p> <p>Außerdem wird es im Laufe des Jahres die Möglichkeit geben eine kostenlose Erstberatung durch eine Sanierungsarchitektin / einen Sanierungsarchitekten in Anspruch zu nehmen. Dort kann individuell auf das geplante Vorhaben eingegangen werden. Eine Information der Eigentümerinnen und Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke über den Beginn der Beratungen wird zum entsprechenden Zeitpunkt erfolgen.</p> <p>Die Vorbereitenden Untersuchungen fanden im Jahr 2024 statt und sind mit dem Abschlussbericht, der den Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange beigelegt hatte, abgeschlossen. Der Bericht ist auf der Homepage der Stadt Landsberg am Lech abrufbar.</p>
---	---	--

	<p>In den vergangenen Treffen konnte ich aus beruflichen Gründen leider nicht teilnehmen. Nun möchte ich diese Themen aktiv angehen und für meine Familie eine zukunftsorientierte Planung vorantreiben. Durch meine aktuelle Zusammenarbeit mit den Architekten des Deutschen Pavillons, deren Sponsoring ich betreue, sehe ich großes Potenzial, vor allem nach der Durchsicht des übersandten Materials.</p> <p>Wir würden uns freuen, diese Themen in einem <b>persönlichen Gespräch oder Telefonat</b> weiter zu vertiefen. Gerne stehe ich Ihnen als Ansprechpartnerin für die gesamte Familie zur Verfügung.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Unterstützung und die Möglichkeiten, die Sie uns eröffnen.</p>	<p>Siehe vorherige Anmerkung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>10</p>	<p><b>06. Januar 2025</b></p> <p>Erst einmal wünsche ich Ihnen ein gesegnetes Neues Jahr. Vielen Dank für Ihren Brief vom 4.12.2024. Danke für all die Mühen die mit dem ganzen Projekt Erpfting verbunden sind.</p> <p>Als Grundstückseigentümer der (...) liegt unser Interesse besonders beim <b>Breitbandausbau</b> sowie der <b>Nutzung von Photovoltaik</b>.</p> <p>Da würde uns der <b>Gestaltungsleitfaden</b> gerade für Photovoltaikanlagen sehr helfen da wir mit unseren beiden Häusern genau gegenüber (...) liegen und in der Vergangenheit bzgl. Genehmigung von Photovoltaik</p>	<p>Der Breitbandausbau wird von der Stadt Landsberg am Lech kontinuierlich weiterverfolgt, hängt jedoch von der Entscheidung der Telekommunikationsunternehmen ab.</p> <p>Ein Gestaltungsleitfaden wird von einer Sanierungsarchitektin oder einem Sanierungsarchitekten innerhalb der kommenden Jahre ausgearbeitet. Er soll, neben vielen anderen Themen, auch das Thema der Photovoltaikanlagen aufgreifen.</p>

	<p>eher enttäuscht wurden.</p> <p>Der Breitbandausbau wäre gerade für Homeoffice sehr wichtig. Wichtig fänden wir auch das es wieder einen kleinen Einkaufsmarkt (VR-Bank) gibt. (...), es wäre eine Bereicherung für unseren Ort wenn es wieder eine Einkaufsmöglichkeit geben würde.</p>	<p>Die Verwirklichung eines digitalen Kleinstsupermarkts ist von einigen Bürgerinnen und Bürgern Erpftings geplant.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
<p>11</p>	<p><b>06. Januar 2025</b></p> <p>[...] vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4. Dezember 2024, das mich postalisch leider erst nach dem 9. Dezember, also kurz vor der Zeitspanne der freien Weihnachtsfeier- und Jahreswechseltage, erreicht hat.</p> <p>Im Folgenden nun unsere Wünsche mit Begründungen: Da mein privates Grundstück (...) im Verlauf der Jahrzehnte längst seit den 1980er Jahren durch verschiedene nachbarschaftliche Anwesen eingebaut wurde und somit das Ortsbild längst nicht mehr beeinträchtigt ist - und zudem Aktivierung von Grundstücken zur Nachverdichtung für Wohnraumschaffung erklärtes Ziel der bayerischen Staatsregierung ist, ist mein/unser dringender Wunsch deshalb, auch den hinteren Teil meines privaten Grundstückes (...) freizuschreiben vom aktuell bestehenden Bebauungsverbot wegen einer ehemals als 'städtebaulich prägend' bezeichneten Fläche und als Nachverdichtungspotential auszuweisen.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Entwurf 'Zukunftsbild Erpfting' werden auf S. 34 'Innerörtliche Grünräume' viele der Grünflächen südlich der Hauptstraße als 'städtebaulich prägende Grünflächen' (grün schraffiert) dargestellt, die spätestens in den circa 1980er Jahren zumeist komplett eingebaut wurden und somit von</p>	<p>Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Sanierungssatzung.</p>

außen nicht mehr eingesehen sind beziehungsweise nicht wahrgenommen und/oder nicht begangen werden können. Somit haben diese Flächen sowie auch mein Grundstück (...) den prägenden Einfluss verloren. Im Gegensatz zu diesen Ausführungen auf S. 34 'Innerörtliche Grünflächen' werden auf S. 22 'Substanzverluste' **Potentialräume als Nachverdichtungsflächen** (rot schraffiert) dort ausgewiesen, wo Grundstücke tatsächlich im eigentlichen Sinne 'städtebaulich prägende Grünflächen' sind, da diese sehr gut zugänglich und einsehbar und vor allem im Blick jedes durchreisenden Betrachters sind - und somit eine Bebauung tatsächlich das Ortsbild beeinträchtigen würde.

Im Sinne des erklärten Zieles der bayerischen Staatsregierung und wie auf S. 43 des Schreibens unter 'Sanierungsziele' und auf S. 44 unter 'Begründung des Sanierungsgebietes' beschrieben, soll die Nachverdichtung in Bayern verstärkt verfolgt werden und somit sollte auch auf meinem gesamten privaten Grundstück (...) **eine bedarfsgerechte Schaffung von neuem Wohnraum (entsprechend des vorhandenen Bebauungsplanes 4020) zeitnah in 2025 als Potentialraum für Nachverdichtung** ausgewiesen sein.

Für diese von mir/uns oben beschriebene Nachverdichtungsmöglichkeit müsste lediglich das Bebauungsverbot im hinteren Bereich meines in meinem Privatbesitz befindlichen Grundstücks (...) entsprechend des vorhandenen Bebauungsplanes 4020 für ein weiteres Ein-/Zweifamilienhaus aufgehoben werden. (Unter Berücksichtigung der Einfügung eines Bauvorhabens in seine nähere Umgebung und als Kompromiss für den Grünschutz könnten z. B. jeweils 3 bis 5 Meter nicht verdichteter Fläche rundherum als Auflage für eine Bebauung entsprechend des bereits vorhandenen Bebauungsplanes 4020 z.B. auf einer Größe der bebaubaren Fläche mit z. B. 15x10 für ein Ein-/Zweifamilienhaus Vorgabe sein.

Erschließungsmöglichkeiten sind über eigenen Flur (...))

Als weiteren Beitrag würde ich mich freuen, wenn noch die Nachverdichtungsfreigabe auf dem Nachbar-Grundstück (...) stattfinden würde und vor allem die **Berücksichtigung der Grundstücksflächen (...)** der **Altenrieder-Stiftung in Erpfting** im Sinne der Stiftung zur Förderung der

Die Arten von Potentialen, die auf diesen Grundstücken umsetzbar sind, ist im Abschlussbericht nicht abschließend aufgeführt worden. In Bezug auf Grünflächen – v.a. den bestehenden Spielplatz in der Dorfmitte und der Grünfläche bei der Schillerlinde – bedeutet das nicht, dass eine Versiegelung vorgesehen ist. Das Potential in diesem Fall kann eine Aufwertung der bestehenden Anlagen bedeuten, beispielsweise durch ansprechendere Gestaltung mit verschiedenen Pflanzen oder die Ergänzung der bestehenden Spielgeräte um modernere, die auch für (junge) Erwachsene attraktiv sind.

Das Anliegen ist nicht Gegenstand der Sanierungssatzung.

Der Stiftungszweck ist der Stadt Landsberg am Lech bekannt und soll bei der Entwicklung der Grundstücke berücksichtigt werden.

<p>Kinder- und Jugendhilfe, des öffentlichen Gesundheitswesens, des Wohlfahrtswesens, kirchlicher Zwecke und die Unterstützung von Bedürftigen im Sinne des §53 Abgabenordnung (AO).</p> <p>In diesem Sinne hoffe ich und hoffen wir, mit diesen Ausführungen zur Aufwertung des westlichen Landsberger Stadtteil Erpfting beigetragen zu haben - als auch zur zukunftsfähigen sowie sozialen Gestaltung Landsbergs insgesamt.</p> <p>Vielen Dank für entsprechende Berücksichtigung und Rückmeldung.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Stadtrat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
---	--

### 1.3 Änderungen

#### Satzung inkl. Umgriff des Sanierungsgebiets:

Der Umgriff des Sanierungsgebiets wird um die Flurstücke einiger Privatpersonen ergänzt.

#### Abschlussbericht:

Die Darstellung der vorhandenen Baudenkmäler wurde in die Zeichnung mit aufgenommen.

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Fassung wurden nur nicht offenlagerelevante Anpassungen/ Ergänzungen vorgenommen. Eine erneute öffentliche Auslegung des Abschlussberichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Satzung mit Begründung ist daher nicht erforderlich. Somit kann die Satzung mit Begründung in der Fassung vom 26. November 2024 als Satzung beschlossen werden.

## 2 Vorschlag der Verwaltung mit Begründung

Die Verwaltung schlägt dem Stadtrat vor, der Abwägung und den Änderungen in der vorgeschlagenen Art und Weise zuzustimmen. Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor den aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB vom Landsberger Stadtbauamt in der ausgelegten Fassung vom 26. November 2024 gefertigten Entwurf der Satzung für das Sanierungsgebiet „Erpfting Altort“ mit Begründung, unter Berücksichtigung der im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse als Satzung und die Begründung hierzu, zu beschließen.