

ZUKUNFTSBILD ERPFTING

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN GEM. § 141 BAUGB
ZUR AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
„ERPFTING ALTORT“

INHALT

1	Einführung		
	Ausgangslage und Zielsetzungen	.....	4
	Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen	.....	6
2	Entwicklungskonzepte		
	Landsberg 2035	.....	8
	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	.....	9
3	Ortsrelevante Themen		
	Bewohner- und Sozialstruktur	.....	10
	Wirtschaftsstruktur	.....	11
	Ortsbild und Städtebau	.....	12
	Infrastruktur und Mobilität	.....	24
	Naturraum	.....	30
4	Sanierungsgebiet		
	SWOT-Analyse	.....	38
	Begründung	.....	42
	Vorschlag zur Fassung	.....	48
5	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht	.....	50
	Rahmenplan mit Maßnahmen	.....	56
6	Ausblick	.....	57

EINFÜHRUNG

AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN

Im Hinblick auf städtebauliche Missstände im Ortskern begann die Stadt Landsberg im Jahr 2024 mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Ortsteil Erpfting.

Das Sanierungsgebiet soll in Erpfting zu einer städtebaulichen Verbesserung und Aufwertung der bereits bebauten Bereiche beitragen. Im Rahmen dessen kann eine ganzheitliche Betrachtung sowie Planung vorgenommen und umgesetzt werden. So kann durch Sanierungsmaßnahmen beispielsweise die Wohnqualität in dem ausgewiesenen Gebiet gesteigert werden, die Infrastruktur verbessert, der Grünraum aufgewertet und Sozialstrukturen durch die Behebung baulicher und funktionaler Missstände gestärkt werden. Zudem gibt es die Möglichkeit auch private Sanierungen mithilfe von Mitteln der Städtebauförderung zu fördern, eine kostenlose Erstberatung durch eine Sanierungsarchitektin oder einen Sanierungsarchitekten zu erhalten und steuerliche Vorteile zu nutzen. Damit soll insbesondere der bauliche Bestand gestärkt, ein kompaktes Dorfzentrum erhalten und großflächige Neuausweisungen auf der grünen Wiese vermieden werden. Ausgangssituation war das Herantreten der Bürgerinnen und Bürger an die Stadt bezüglich der Änderung von bestehenden Bebauungsplänen um mehr Wohnraum für junge Bürgerinnen schaffen zu können, die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten und die Sanierung der denkmalgeschützten „Alten Schule“ als Räumlichkeiten für die Quartierspflege und soziale Nutzungen für Jugendliche, Vereine und weitere Bürgerinnen.

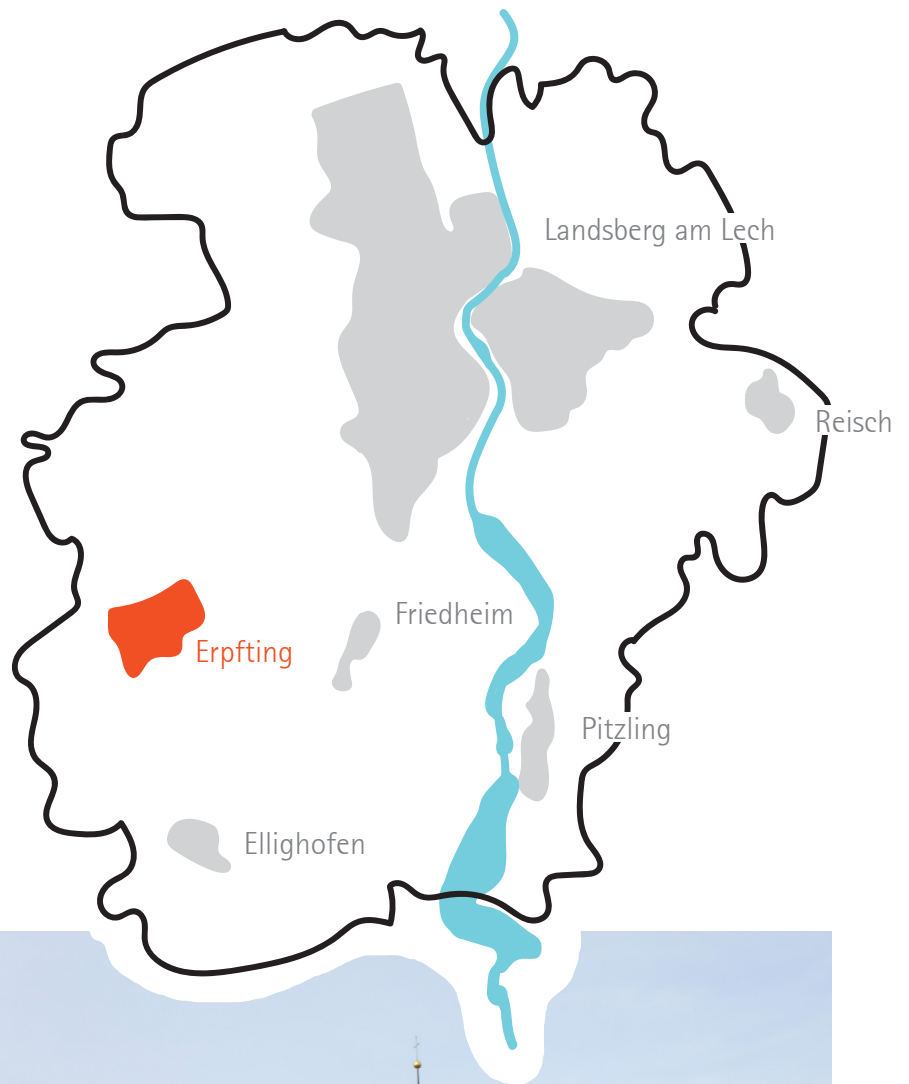
In dem folgenden Dokument werden die wesentlichen Rahmenbedingungen und die Zukunftsstrategie dargestellt. Die Erstellung des Dokuments übernimmt die Stadt Landsberg am Lech selbst mit dem Referat Stadtplanung. Ziel

des Sanierungsgebietes ist es, im Ortsteil Erpfting städtebauliche Missstände, funktionelle- und substanzielle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten. Dabei soll der Schwerpunkt vor allem auf der Belebung von Leerständen, der Sanierung baufälliger Gebäude und der Attraktivierung des Ortskerns gelegt werden. Ortsbegehungen zur Feststellung von Missständen wurden sowohl von der Stadtplanung selbst, als auch zusammen mit Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege und der Regierung von Oberbayern im Februar 2024 durchgeführt.

Den Einleitungsbeschluss fasste die Stadt Landsberg am Lech am 11. September 2024 nach § 141 BauGB. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich auf den gesamten Ort, wie auf Seite 6f. dargestellt.

VORGEHENSWEISE

Im Rahmen der Recherche für die vorliegende VU, wurden Bürgerinnen und Bürger auf verschiedene Art und Weise beteiligt. Es fanden bisher insgesamt drei Workshops zusammen mit dem „Arbeitskreis Erpfting“ statt. Es wurde zu den Themen Dorfgemeinschaft, Energie und Umwelt, Bebauung, Nutzungen, Ortsbild, Mobilität, Freiraum diskutiert. Außerdem wurde von der Stadt Landsberg am Lech und dem Wessobrunner Kreis e.V. eine mehrtägige Ausstellung mit Vortragsabend organisiert. Unter dem Titel „Lebenswert – Alternativen zum Einfamilienhaus“ wurden verschiedene innovative Lösungen für Nachverdichtung und alternative Wohnformen aufgezeigt und die Bürgerinnen konnten Potentialräume im Ort kennzeichnen. Auch mit Grundschulkindern wurde im Rahmen eines Workshops einen Vormittag lang das Thema Stadtplanung erörtert und räumliche Aspekte im Ort betrachtet. Alle Beiträge fließen, nach fachlicher Beurteilung, direkt in die Ausarbeitung dieses Dokuments mit ein.



Sichtachse Süd - Nord entlang der Hauptstraße in Richtung Kirche

UNTERSUCHUNGSGEBIET

Für die Vorbereitenden Untersuchungen wird im Vorhinein ein Untersuchungsgebiet festgelegt. Dieses erstreckt sich über den ganzen Ort – im Westen begrenzt durch den leichten Geländeanstieg und der Waldfläche, im Süden durch die landwirtschaftlichen Flächen, dem Sportplatz und dem Skatepark im Osten und im Norden ist die Begrenzung die Straße von Landsberg am Lech in Richtung der Ortschaften Bronnen und Waal.

Innerhalb dieses Gebiets werden städtebauliche Missstände identifiziert und detailliert aufgearbeitet.

Im Anschluss wird analysiert in welchem Bereich sich städtebauliche Missstände befinden. Dieser wird dann entlang der Flurgrenzen genau abgesteckt und in das festzulegende Sanierungsgebiet mit aufgenommen. Der Umfang des geplanten Sanierungsgebiets ist auf S. 48f. zu finden.

LEGENDE

- — Untersuchumgriff
- Einleitungsbeschluss





Maßstab 1:7500

Quelle: Lageplan aus internem Geoinformationssystem

ENTWICKLUNGSKONZEPTE

LANDSBERG 2035

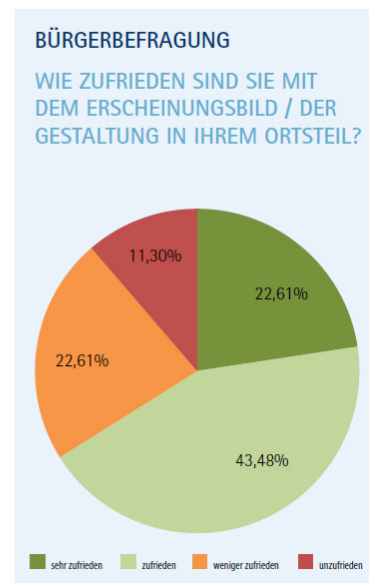
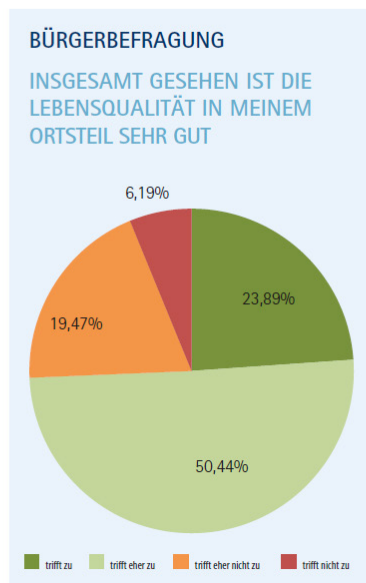
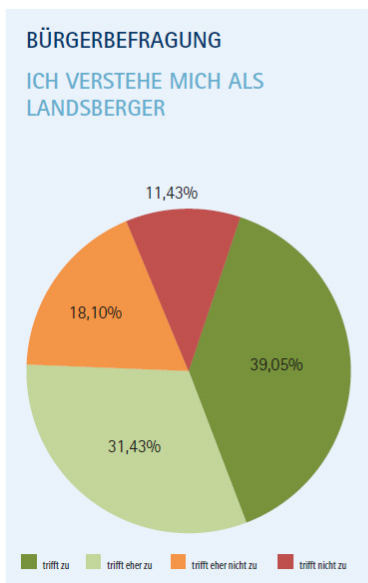
Im Rahmen der Entwicklung einer kommunalen Gesamtstrategie wurde auch die Bevölkerung mit Workshops, Dialogen und Befragungen eingebunden. Explizit wurde auch auf die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger in den Ortsteilen der Stadt Landsberg am Lech eingegangen. Als Projekte und Maßnahmen wurden in Erpfting unter anderem folgende angesprochen:

- Schaffung von Anreizen für eine **Nachnutzung bestehender Gebäude**
- Aufwertung des **Dorfplatzes** vor der Kirche St. Michael
- Ertüchtigung des **Kinderspielplatzes** beim Kindergarten
- Erhalt der Nutzung der **Alten Schule**
- optisch ansprechende Gestaltung der **Ortseinfahrt** (Kreuzung Hiristo)

- Erhalt und Sanierung der **Grundschule Erpfting**

Durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes, kann genau diese Auswahl an Projekten angegangen werden. Durch steuerliche Vorteile (§§ 7h, 10f und 11a EStG) kann ein Anstoß zur Nachnutzung bestehender Gebäude im Ort gegeben werden. Mit Fördergeldern kann die Alte Schule als neuer sozialer und generationenübergreifender Treffpunkt im Ortskern umgebaut werden und der Straßenraum sowie die Ortseinfahrt ansprechend gestaltet werden.

BÜRGERBEFRAGUNG AUSWERTUNG ERPFTING:



Teil der Bürgerbefragung im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Landsberg am Lech 2035“

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

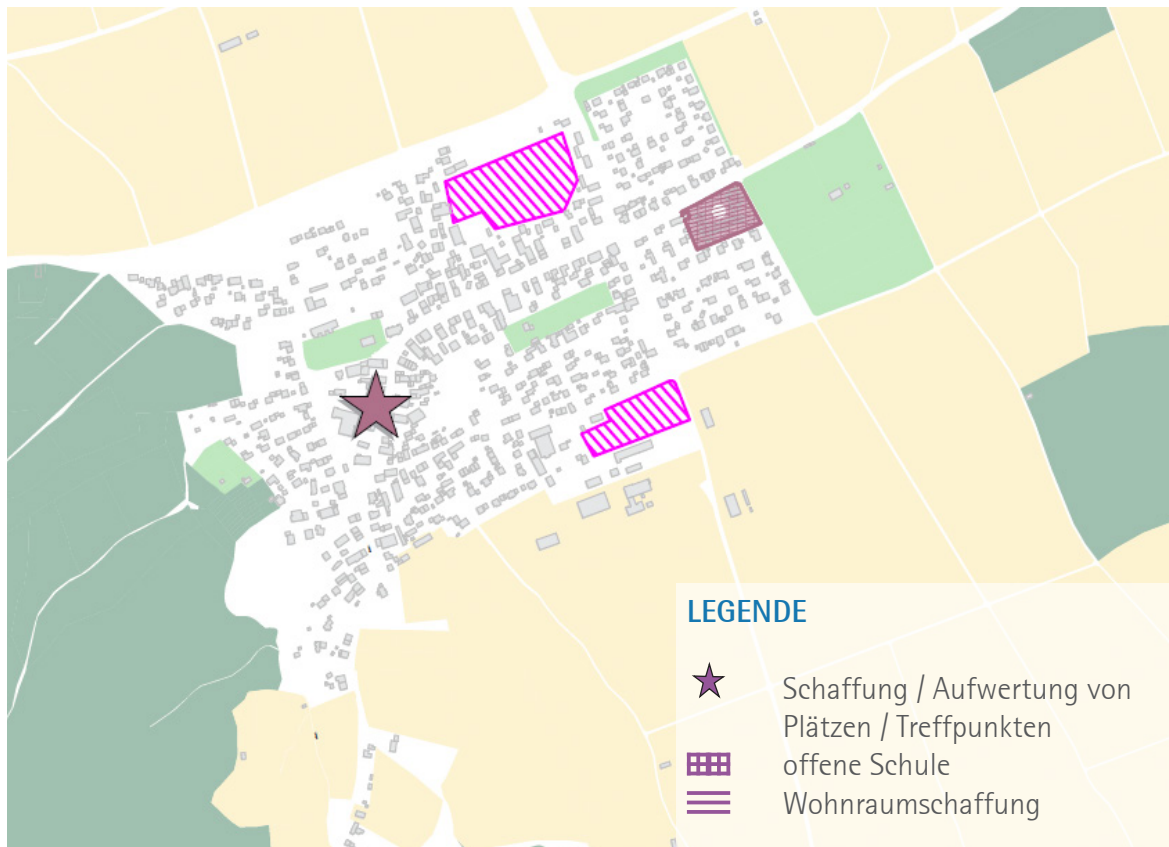
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Landsberg am Lech, mit aktualisiertem Maßnahmenplan von Dezember 2022, sieht vor allem im Bereich „Bildung und Soziales“, „Bauen und Wohnen“ sowie „Mobilität und Umwelt“ kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf im Ortsteil Erpfting.

Konkrete geplante Maßnahmen sind unter anderem folgende:

- Sanierung der **Alten Schule** als Sozialer Treffpunkt. Dieses Anliegen wurde von der seit Sommer 2021 engagierten Seniorenmanagerin für Erpfting und Ellighofen dem Stadtrat im Herbst 2022 vorgetragen. Aktuell befinden sich dort im Obergeschoss Wohnräume und in einem Teilbereich des Erdgeschosses die Räumlichkeiten der Se-

niorenmanagerin. Die bisher ungenutzten Räume bieten großes Entwicklungspotential als sozialer Mehrgenerationentreffpunkt zur Stärkung der Dorfgemeinschaft. Sie sollen aktuell als Büro für die Dallmanagerin im Rahmen des Pilotprojekts „QuartierPflege“ genutzt werden.

- **Sanierung und Erweiterung des Schulstandortes Erpfting** laut Maßnahmenplan.
- Schaffung von neuem **Wohnraum in den Luibachhäusern**. Weitere Potentialflächen wurden am nördlichen und südlichen Ortsrand angedacht.
- **Intensivierung des ÖPNV**, auch in den Ortsteilen der Stadt Landsberg am Lech.



Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Landsberg mit dem Ortsteil Erpfting (eigene Darstellung)

ORTSRELEVANTE THEMEN

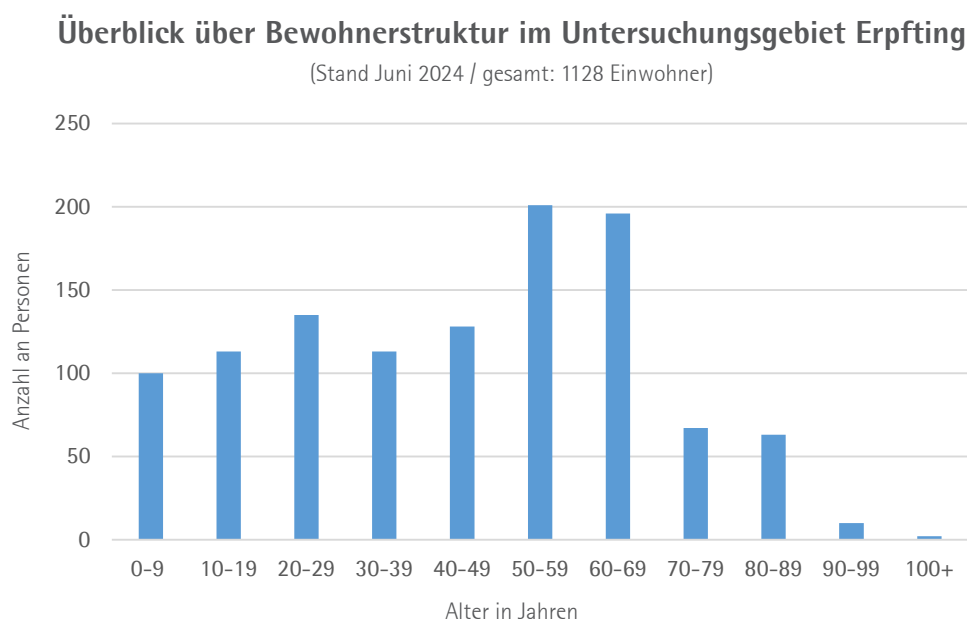
BEWOHNER- UND SOZIALSTRUKTUR

Etwa die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner in Erpfting ist über 50 Jahre alt. Die jüngeren Bewohnerinnen und Bewohner sind in den betrachteten Altersgruppen etwa gleich verteilt, mit einem deutlich sichtbaren Sprung zu den älteren Bevölkerungsgruppen. Dies wiederum lässt Rückschlüsse auf die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger im Ortsteil Erpfting ziehen. Es sollte zukünftig ein starker Fokus auf die Schaffung von Infrastruktur gelegt werden, die für ältere Personen geeignet ist. Aber auch das Einbeziehen von jungen Menschen und Familien ist wichtig um die Attraktivität des Orts zu erhalten.

Außerdem ist die Grundschule eine Einrichtung durch die der Ort, gerade für junge Familien, an Attraktivität gewinnt. Auch der Kindergarten ist essenziell um Familien ein

gutes Angebot an Betreuungsmöglichkeiten direkt vor Ort bieten zu können und somit die Wege kurz zu halten.

Ein Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner wohnt in Einfamilienhäusern. Die Anzahl der Personen je Haushalt wird voraussichtlich in den kommenden Jahren durch die Überalterung der Gesellschaft und geänderte Wohnansprüche sowie Lebensumstände noch weiter abnehmen und eine Unternutzung des Wohnraums entstehen. Zudem werden sich die Bedürfnisse der Generationen an ihr Wohnumfeld ändern, z.B. Barrierefreiheit, kleinerer Wohnraum, Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, Nachbarschaftshilfe, ... wodurch jetzt schon die Grundlagen für entsprechende Entwicklungen geschaffen werden sollten.



Quelle: Zahlen der Einwohnerstatistik der Stadt Landsberg am Lech

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Der Ortsteil Erpfting ist aufgrund seiner Lage und geschichtlichen Entwicklung eher landwirtschaftlich geprägt. Im Jahr 1966 gab es laut den Ausführungen von Alt-Landrat Müller-Hahl im „Heimatbuch Stadt und Landkreis Landsberg am Lech“, inklusive zahlreicher Kleinlandwirte, etwa 102 landwirtschaftliche Anwesen. Gewerbliche Betriebe gab es ungefähr 46, die Art wird jedoch nicht genauer aufgeführt. Die Zahl der Auspendlerinnen und Auspendler belief sich auf etwa 200 Personen, die überwiegend Richtung Landsberg und Penzing gefahren sind. Das entsprach einem Bevölkerungsanteil von etwa 15% bei 1260 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 1950.

Heute befinden sich in Erpfting etwa 100 Betriebe, wovon 90 Stück meldepflichtige Gewerbe sind, und die sich in die unten aufgeführten Kategorien einteilen lassen. Der Anteil an **landwirtschaftlichen Betrieben**

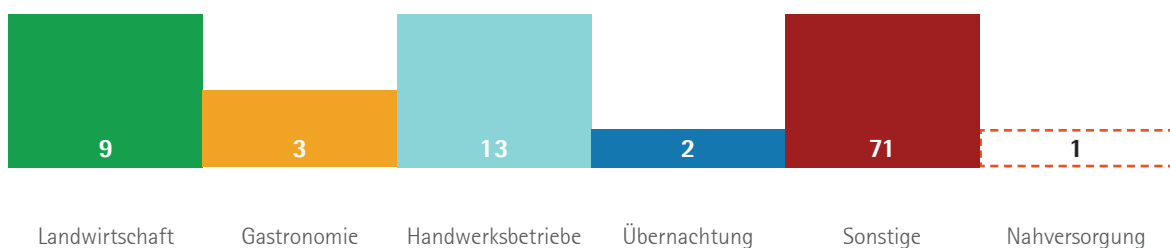
der sich aktuell auf neun Betriebe beschränkt ist im Vergleich zum 20. Jahrhundert deutlich zurückgegangen. Außerdem gibt es verschiedene **gastronomische Angebote** und einige **Handwerksbetriebe** (z.B. Holzbau, Dachdecker, Innen- und Außenputz, Maler). Zudem befinden sich im Ort **Übernachtungsmöglichkeiten** und noch viele **weitere Betriebe**, die sich von den Angeboten sehr breit fächern.

Zukünftig könnte es sich ergeben, dass ein kleiner, genossenschaftlich organisierter digitaler **Kleinstsupermarkt** in der ehemaligen VR-Bank Platz findet und somit ein potentielles Nahversorgungsdefizit im Ortsteil Erpfting verringert wird.

Es ist anzunehmen, dass auch heute die Zahl an Auspendelnden die Zahl der Einpendelnden deutlich übersteigt.

Überblick über meldepflichtigen Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe in Erpfting

(Stand November 2024)



ORTSBILD UND STÄDTEBAU

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Der Ortsteil Erpfting entstand im schwäbisch-bayerischen Grenzgebiet des Lechrains an der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Römerstraße „Via Claudia Augusta“. Diese diente dem Fernhandel und ist heute noch im Ort - entlang der Luibachstraße und der Ellighofer Straße - als Bodendenkmal zu finden (S. 16f.).

Die ersten urkundlichen Erwähnungen weisen auf eine planmäßige Entwicklung zur Zeit der Landnahme im 7./8. Jahrhundert von etwa sieben giebelständigen Höfen entlang des Luibachs, westlich der Via Claudia, hin. Viele Gebäude davon bestanden noch in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Seit dem 12./13. Jahrhundert kamen zu den großen, landwirtschaftlichen Hofstellen vermehrt Kleinanwesen, die mit den veränderten Lebensumständen zu tun hatten.

Seit etwa Mitte des 15. Jahrhunderts ist die Kirche im Ortskern vorhanden und ist von Osten und Süden entlang der Hauptstraße gut einsehbar.

Im Dreißigjährigen Krieg erlebte Erpfting schwere Zerstörungen und erholte sich nur langsam. Im Laufe des 19. Jahrhunderts kam es zu offensichtlicheren Dorferweiterungen entlang der Hauptstraße in Richtung Osten. Zudem wurden einige Anwesen nach einem Brand nicht mehr in Holz, sondern mit Ziegeln wiederaufgebaut. Im 20. Jahrhundert kamen zu den (großen) Hofstellen vermehrt kleinere Austragshäuser hinzu die im Laufe der Jahre aufgestockt wurden und zu einer Nachverdichtung der bestehenden Dorfstrukturen führten.

In den 50er und 60er Jahren wuchs Erpfting aufgrund einer großen Zahl an Flüchtlingen und Evakuierten auf mehr als das Doppelte -

etwa 1260 Menschen - an. Dementsprechend entwickelten sich in den folgenden Jahrzehnten an den Ortsrändern neue Wohnbaugebiete. Die jüngsten Wohnbaugebiete für Einfamilienhäuser befinden sich am östlichen Dorfrand, abgetrennt vom alten Ortskern durch die Luibachstraße bzw. die Ellighoferstraße.

Mitte des 19. Jahrhunderts sind laut Bernhard Müller-Hahl in kaum einem anderen Dorf im Landkreis noch so viele alte, größtenteils gut erhaltene Bauernhäuser zu finden. Sie sind bis heute prägender Bestandteil des charakteristischen Ortsbilds Erpftings. Der Luibach, die Baumallee mit Grasstreifen und die Heckenpflanzungen leisten ebenfalls bis heute ihren positiven Beitrag zur Gestaltung des Straßenraums im Bereich der Hauptstraße.

Eine Vielzahl der Gebäude, Fassadenmalereien und Kreuze entlang der Hauptstraße stehen unter Denkmalschutz. Seit etwa den 1990er Jahren etwa liegt zudem der alte Ortskern in einem ensemblesgeschützten Bereich.

FAZIT UND PROBLEMLAGE

Es ist wichtig den Wert der Gebäude positiv herauszustellen, weil der Denkmalschutz in der Vergangenheit immer wieder im Diskussionsmittelpunkt stand. Durch die steuerlichen Vorteile für Eigentümerinnen und Eigentümer kann eine Sanierung begünstigt werden. Die Relevanz der prägenden Gebäude ist der Öffentlichkeit durchaus bewusst und auch die Auswirkung derer auf das Ortsbild. Es wird sich ein moderner Umgang mit dem Bestand gewünscht.

Quelle: Heimatbuch Stadt- und Landkreis Landsberg am Lech; Landrat Bernhard Müller-Hahl; Hrgb: Landkreis Landsberg am Lech, 1966; S. 273 ff. / Bayerischer Denkmal-Atlas, https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/liste.html?gem=181_lk



Alte Schule (rückwärtiger Teil)

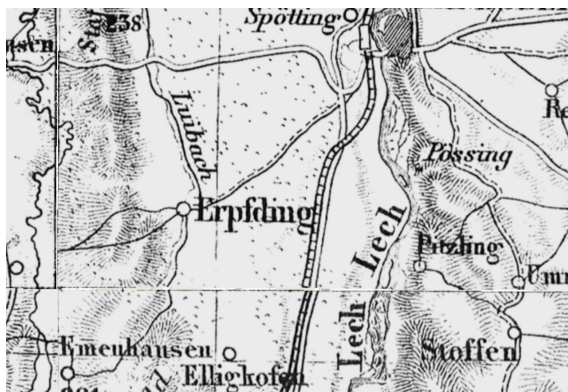


Wasserwerk (südlicher Ortseingang)

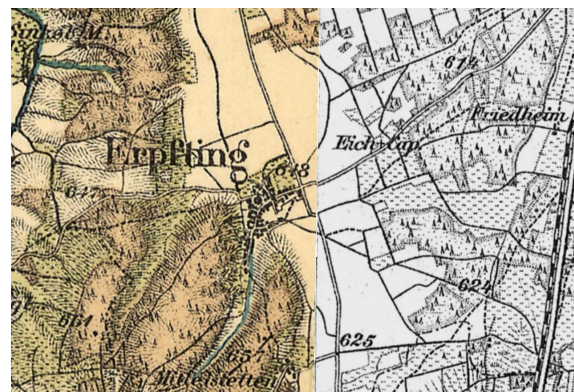


Fassadenmalerei an der Hauptstraße

Auf den folgenden beiden Seiten sind die Entwicklungen des Ortsteils Erpftings anhand von Kartenmaterial nachzulesen.

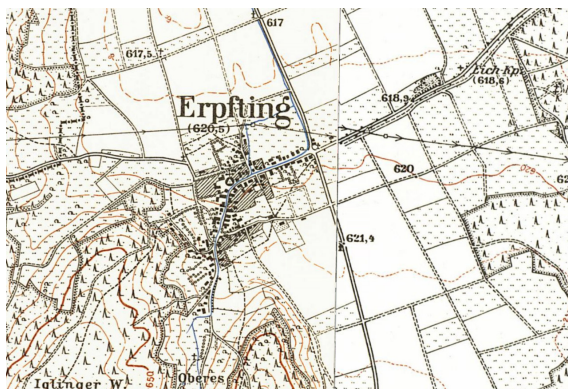


1860

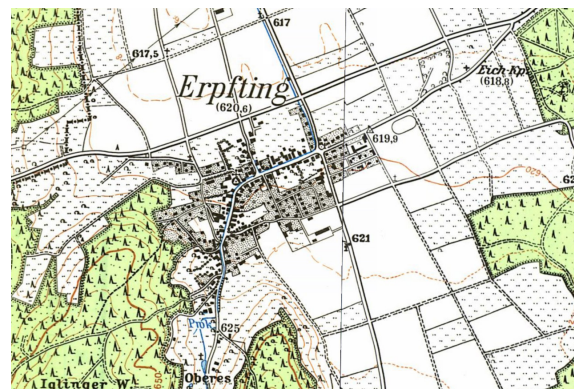


1890

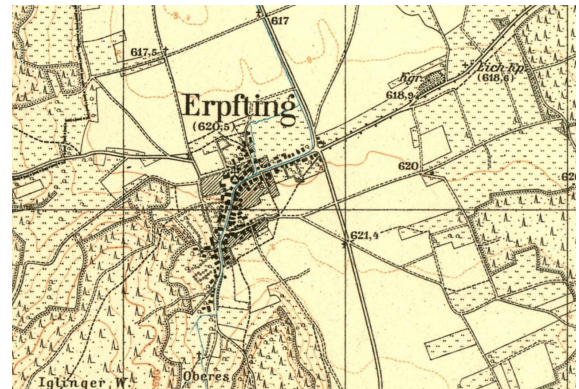
1960



1984



Quelle (alle Kartenausschnitte, S. 8/9):
BayernAtlas; Bayerische Vermessungsver-
waltung, EuroGeographics

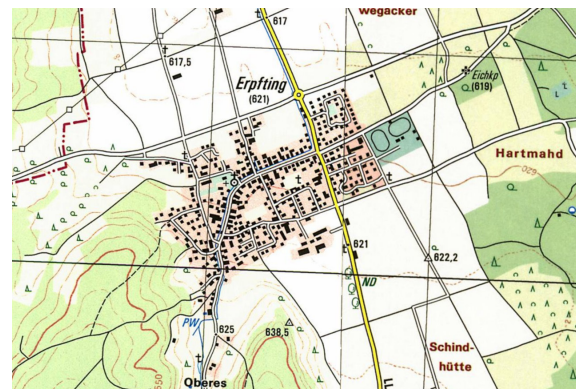
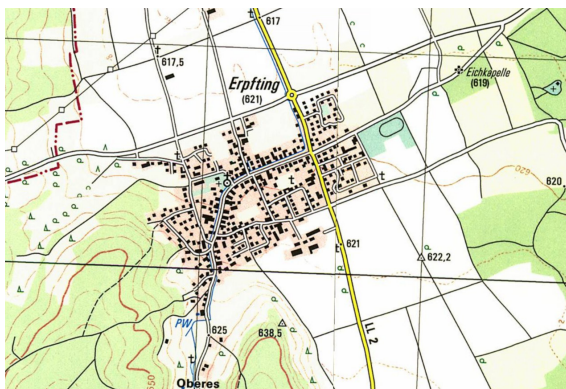


1900

1939

2002

2008



BAU- UND BODENDENKMÄLER

DENKMÄLER

- 1 Reihengräberfeld
- 2 Via Claudia
- 3 Trichtergruben
- 4 Grabhügel
- 5 Siedlungs- und Bestattungsplatz
- 6 Untertägige Befunde
- 7 Gedenkstein
- 8 Wohnhaus (20. Jh)
- 9 Pfründehaus (19. Jh)
- 10 Mittertennhaus (18./19. Jh)
- 11 Heiligenfigur
- 12 Wegkreuz
- 13 Kirche St. Michael
- 14 Pfarrhaus
- 15 Mitterstallhaus (18. Jh)
- 16 Gemeindeamt/ Schule (19. Jh)
- 17 Stadel (17. Jh)
- 18 Stadel (17. Jh)
- 19 Kreuz (16. Jh)
- 20 Scheune (17. Jh)
- 21 Kleinbauernhaus (18. Jh)
- 22 Mittertennhaus (19. Jh)
- 23 Mitterstallhaus (17. Jh)
- 24 Mittertennhaus (17. Jh)
- 25 Mittertennhaus (18. Jh)
- 26 Wasserwerk (20. Jh)
- 27 Mittertennhaus (17./18. Jh)
- 28 Grabhügel

LEGENDE

Denkmalarten

- Baudenkmal (Haus)
- Baudenkmal (Sonstige)
- ▬▬▬ Ensemble „Ortskern Erpfting“
- Bodendenkmal



Quelle: Lageplan der Stadt Landsbergh am Lech / Denkmaldaten: BayernAtlas, Bayerische
 bau&lang=de&bgLayer=atkis, aufgerufen am 07. Mai 2024



es Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics; https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=pl_

ORTSBILD HEUTE

Das Ortsbild zeichnet sich in den verschiedenen Bereichen des Dorfes durch unterschiedliche Aspekte aus.

Am nördlichen Ortseingang befinden sich die Luibachhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Einfamilienhausgebiet „Reicheteile“, welches Anfang des 21. Jahrhunderts ausgewiesen wurde. Östlich der Ellighofer Straße befindet sich die Grundschule und ein weiteres in den 2000er Jahren ausgewiesenes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern namens „Eichholzstraße“.

Westlich der ehemaligen Römerstraße liegt der alte Ortskern mit der bäuerlich geprägten Hauptstraße und weiteren Wohngebiete im Nordwesten und Süden. Diese sind ab Mitte des 20. Jahrhunderts hinzugekommen. Anhand des großzügigen Grünraums ist der historische Ortsrand noch gut ablesbar. Dieser wird heute teilweise landwirtschaftlich bestellt, ist aber nicht öffentlich zugänglich.

Im Ortsgebiet gibt es noch einige aktive landwirtschaftliche Betriebe, die entsprechend großvolumige Baukörper haben. Diese prägen vor allem entlang der Hauptstraße das Ortsbild. An vielen offengelassenen Hofstellen ist noch immer der wirtschaftlich genutzte Gebäudeteil vom Wohnteil ablesbar. Bei einigen sanierten Häusern wurde im Rahmen des Denkmalschutzes darauf geachtet und der Gebäudeabschnitt der Tenne beispielsweise in Holz verkleidet. In der Hauptstraße liegt auch das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr des Ortsteils.

Der Straßenraum wird in einigen Bereichen durch parkende Fahrzeuge in Anspruch genommen. Es gibt einen kirchenzugehörigen Parkplatz, der an den westlichen Rand der Kirchenmauer angrenzt. Hinter dem Pfarrheim befindet sich ein wichtiger Grünbereich – vor allem für junge Erpftinger und Erpftingerinnen – mit altem Baumbestand und einem öffentli-

chen (Kinder-) Spielplatz. Zwei weitere Spielplätze befinden sich in den Neubaugebieten im Osten des Ortes. Im vorderen Bereich zur Hauptstraße hin befindet sich ein Platz mit Maibaum, Brunnen und einer Bank. Der Dorfplatz liegt zusammen mit der Kirche in den beiden wichtigen Sichtachsen, von Süden und Osten.

Am östlichen Ortsrand befindet sich die Grundschule und Sportanlagen der lokalen Vereine. Eine Möglichkeit zur Nahversorgung gibt es derzeit in Erpfting nicht, es ist aber geplant einen genossenschaftlich organisierten digitalen Kleinstsupermarkt ins Leben zu rufen.

FAZIT UND PROBLEMLAGE

Der Ort hat großes Potential, seinen wertgeschätzten, dörflichen Charakter weiterhin zu behalten und gleichzeitig durch alternative Wohnangebote auf die aktuellen Bedürfnisse der Menschen einzugehen.

Die Grundschule Erpfting ist eine wichtige Einrichtung für den Ortsteil – auch sie soll erhalten werden. Für die Modernisierung, Erweiterung und Anpassung auf die geänderten Bedürfnisse der Kinder ist allerdings eine umfassende Sanierung notwendig.

Auch das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr bedarf einiger Änderungen, die einhergehen mit einem größeren Raumbedarf und der Anpassung des bestehenden Gebäudes an funktionelle Änderungen.

Viele Gebäude entlang der Hauptstraße und der Mittelstetter Straße sind in sanierungsbedürftigem Zustand und sollten zum Erhalt der qualitätsvollen Räume wieder in Stand gesetzt werden. Eine Erweiterung des Wohnraums in die ehemaligen Wirtschaftsgebäude der Hofstellen kann Angebote für Generationenwohnen schaffen. So sind auch die Luibachhäuser eine Chance für den Ort, um dort künftig Wohnangebote für junge und alte Menschen zu schaffen die weniger Platzbedarf haben als

STÄRKEN / CHANCEN

- Erhalt großvolumiger, ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zum Umbau für alternative Wohnformen, z.B. Starterwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, ...
- Grundschule und Kindergarten im Ort bieten attraktive Angebote und haben das Potential den Zuzug junger Familien zu fördern
- Luibachhäuser als gute Ergänzung der überwiegend vorhandenen Einfamilienhäuser durch das Angebot von (kleineren) Mietwohnungen
- Räumliche Qualitäten (Enge/Weite, Dichte/Auflockerung, Baumbestand, ...) des historischer, denkmalgeschützten Ortskerns mit dörflichen und bäuerlichen Strukturen
- Alte Schule als mögliches Vorzeigeobjekt durch Sanierung und durch zentrale Lage ein guter sozialer Treffpunkt
- Grundstücke der Altenrieder Stiftung für innerörtliche Nachverdichtung

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- viele Gebäude mit subjektiv betrachtet schwacher Bausubstanz, welche sich negativ auf das Ortsbild auswirken und die gestalterische Qualität des Straßenraums beeinflussen
- leerstehende Gebäude im Ortskern führen zu weniger attraktiven (Aufenthalts-) Räumen wodurch sich das Leben an den Ortsrand hinverlagert
- wenig (barrierefreie) Infrastruktur für die älter werdenden Bewohnerinnen und Bewohner
- Verfall prägender, denkmal- und ensembleschutzter Gebäude
- Denkmalschutz eventuell als Einschränkung des Ausbaus erneuerbarer Energien

Familien mit Kindern. Die Bausubstanz ist allerdings in die Jahre gekommen und sollte saniert werden, um den modernen Wohn- und Energiestandards gerecht zu werden.

Viele Bürgerinnen und Bürger haben Interesse daran ihre Gebäude energetisch zu sanieren und klimafreundlich umzubauen. Eine Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege oder anderweitige Beratungsmöglichkeiten zur Integration von PV-Anlagen, regenerativer Wärmeversorgung und Dämmungen im Bereich des Ensembleschutzes wird angestrebt. Es ist zudem geplant das Angebot einer kostenlosen Erstberatung in Sanierungsfragen durch eine Sanierungsarchitektin

oder einen Sanierungsarchitekten anzubieten, um somit Eigentümerinnen und Eigentümer eine Hilfestellung zu bieten.

Es ist zudem wichtig das funktionale Defizit des Dorfplatzes zu beheben und ihn attraktiver zu gestalten, damit er ein sozialer Treffpunkt bleibt. Ein weiterer essentieller Teil ist die Sanierung der „Alten Schule“, die neue Möglichkeiten für die Dorfgemeinschaft eröffnet. So kann dort die Quartierspflege Räumlichkeiten finden, es kann ein Jugendraum und ein Raumangebot für Vereine geschaffen werden. Auch die Grundstücke der Altenrieder Stiftung bieten viel Potential für modernes, nachhaltiges Wohnen.



Luibachhäuser (nördlicher Ortseinang)



Sichtachse entlang der Hauptstraße (Ost - West)



Leerstehendes Bauernhaus in der Moosstraße



Umbau Tenne zu Wohnhaus



Austragshaus in der Hauptstraße



Bach mit Hochwasserschutz



Pfarrheim mit Dorfplatz



„Hiristo“ an der Ortsdurchfahrt „Ellighofer Straße“



Aktive Landwirtschaft in der Hauptstraße



Renovierungsbedürftiges Bauernhaus, dahinter ein Neubau in einer Baulücke

SUBSTANZVERLUSTE

Entlang der Hauptstraße, der Oberen Ringstraße und der Mittelstetter Straße sind einige sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude zu finden. Um das Ortsbild zu erhalten ist es wichtig, diese Gebäude aufzuwerten. Durch ihre zentrale Lage haben sie viel Potential - als (alternativer) Wohnraum oder für andere, soziale und generationenübergreifende Funktionen. Auch die Grundschule oder die Luibachhäuser weisen augenscheinliche Mängel in der Bausubstanz auf und sollen erhalten werden, um die Attraktivität des Ortes weiter hoch zu halten.

LEGENDE

-  Potentialräume (z.B. Baulücken oder Nachverdichtungspotentiale)
-  augenscheinlich sanierungsbedürftige oder leerstehende Gebäude



Quelle: Lageplan der Stadt Landsbergh am Lech / Eigene Erhebungen anhand von Luftbildern



dem sowie Aussagen von Bürgerinnen und Bürgern

INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Durch Erpfting führt in Nord-Süd Richtung die Kreisstraße LL2. Sie läuft in etwa parallel zur B17 und führt von Igling weiter nach Ellighofen. Im Bereich der Ortsdurchfahrt auf der Luibachstraße / Ellighofer Straße ist die Geschwindigkeit auf Tempo 50 begrenzt. Entlang der Hauptstraße, einer Ortsstraße, ist die Geschwindigkeit auf Tempo 30 reduziert. Am nördlichen Ortsrand führt die Verbindungsstraße von Landsberg am Lech nach Bronnen vorbei.

ÖFFENTLICHER VERKEHR

In Erpfting gibt es 4 Bushaltestellen – an der Grundschule, an der Kreuzung Hauptstraße / Ellighofer Straße, in der Hauptstraße und in der Mittelstetter Straße auf Höhe der Einmündung Sießmayer Straße. Die Haltestelle in der Ellighofer Straße wird von den Buslinien 9824, 5 und 30 angefahren (Stand November 2024). Die Taktung zum Bahnhof in Landsberg am Lech beispielsweise ist ungefähr stündlich. Von etwa 19:00 Uhr abends bis 06:15 Uhr morgens ist man auf Anruf-Sammeltaxis (AST) angewiesen. Die drei weiteren Haltestellen im Ort werden ganztägig nur mit den AST angefahren. Mit dem Bus kommt man an verschiedene Orte im Stadt- und Landkreisgebiet. Landkreisübergreifend zu reisen, beispielsweise nach Buchloe, ist allerdings nur schwer möglich. Aufgrund der Taktung und den eingeschränkten Möglichkeiten für Zielorte ist der öffentliche Verkehr bisher keine Alternative zum motorisierten Individualverkehr.

ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE

Im Landkreis gibt es an verschiedenen Stellen die Möglichkeit sich ein Auto auszuleihen, in Erpfting selbst jedoch nicht. Die nächste Möglichkeit befindet sich in Landsberg am Lech oder Kaufering.

FUSS- UND RADVERKEHR

Durch Erpfting führen verschiedene überregionale und regionale Radwege – zum einen der Via Claudia Augusta Radweg (VCA) von Donauwörth nach Ostiglia (IT), zum anderen der Ammersee-Radweg AM R11 von Bad Wörishofen nach Eching am Ammersee. Außerdem bestehen befestigte (Rad-) Wegeverbindungen in die umliegenden Orte.

Das Fußwegenetz ist sehr unterschiedlich ausgebaut. Entlang der Hauptstraße gibt es einen neben dem Bach verlaufenden, durch Hecken abgetrennten, Fußweg. Dieser ist mit geringen Barrieren gestaltet. Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sowie Straßenkreuzungen sind nicht besonders hervorgehoben. In der Luibachstraße / Ellighofer Straße ist ein Fußweg vorhanden, entlang der Mittelstetter Straße ist dahingegen keiner vorhanden. Ein wichtiger Teil des Fußwegenetzes sind die kleinen autofreien Verbindungswege, beispielsweise das Narzigässchen, der Michael-Kuisle-Weg am Kindergarten und Spielplatz entlang sowie die Verbindung beim Köhlerweg.

SONSTIGE INFRASTRUKTUR

Aus dem Luftbild schließend, ist die Anzahl an Dachflächen, die von Photovoltaikanlagen genutzt werden, bisher noch in der Minderheit. Gerade im historisch gewachsenen Ortskern war es bisher aus denkmalschutzrechtlichen Gründen schwierig Solaranlagen zu installieren. Das Potential für Solaranlagen für private Nutzung ist auf vielen Dachflächen gegeben. Aufgrund aktueller Gesetzesanpassungen wird dies in Zukunft sicherlich leichter werden. Es ist außerdem davon auszugehen, dass bisher der Anteil an regenerativen Energien noch nicht ausreichend ist um die Ziele der 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe zu erfüllen. Diese Zielvorgabe ist mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum 01. Januar 2024 in Kraft getreten.

Quelle (Kartenschnitt, S. 23): Breitband Atlas; © BNetzA, basemap.de / BKG Mai 2024, <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html> / Änderung GEG; <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/Webs/BMWSB/DE/GEG/GEG-Top-Thema-Artikel.html> aufgerufen am 21. August 2024

STÄRKEN / CHANCEN

- attraktive Fußwegeverbindungen zum Erhalt und Ausbau der kurzen Wege sowie der Unterstützung zur nachhaltigen Verbesserung der Mobilität
- angenehme Straßenraumaufteilung entlang der Hauptstraße durch einen abgetrennten Fußweg
- Ausbau der Nutzung regenerativer Energien als Beitrag zum Klimaschutz

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- unübersichtliche Kreuzungspunkte, insbesondere der Hauptstraße mit der Ellighofer Straße und der Mittelstetter Straße sowie bei Grundstücksausfahrten
- wenige barrierefreie Wege
- teils wenig frequentierte, kommunizierte und gestalterisch ausbaubedürftige Bushaltestellen sowie AST Haltepunkte
- starker Fokus auf der guten Anbindung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) mit Verbesserungspotential für andere Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer
- langsamer Ausbau und Geschwindigkeit des Breitbandnetzes

FAZIT UND PROBLEMLAGE

Das im Ort vorherrschende Fortbewegungsmittel ist der motorisierte Individualverkehr. Dieser nimmt als ruhender Verkehr auch Platz im gleichberechtigten öffentlichen Raum ein. Trotz Geschwindigkeitsreduzierungen für Fahrzeuge im Bereich des Ortskerns, ist das Sicherheitsgefühl im Bereich der Mittelstetter Straße für die Bürgerinnen nicht sehr hoch. Sowohl eine Überschreitung des Tempolimits – in der subjektiven Wahrnehmung der Bürgerinnen und Bürger –, als auch die fehlende Barrierefreiheit des Weges tragen zur geringen Fußgängerfreundlichkeit bei. Diese Beobachtung haben auch Kinder der Grundschule gemacht.

Im Bereich der Verkehrssignalanlage an der Kreuzung Hauptstraße / Ellighofer Straße finden sich gerade für die ältere Generation verschiedene Hindernisse. So ist die Absenkung der Bordsteinkante nicht eben genug oder die

Gehsteige durch tief abgesenkte Kanalgitter wenig barrierefrei. Um den Bedürfnissen aller Bewohnerinnen und Bewohner im Ortsteil Erpfting gerecht werden zu können, wäre die Installation eines taktilen Leitsystems ebenfalls von Vorteil.

Entlang der Hauptstraßen stellen auch die Kreuzungen zu anderen Straßen sowie die Ein- und Ausfahrten aus den Grundstücken, aufgrund der fehlenden Kennzeichnung, ein Risiko dar. Die Hecke entlang der Hauptstraße ist positiv hervorzuheben und prägt eindrücklich das Ortsbild.

Die Überquerungsmöglichkeit der Straße ist im Bereich der Kreuzung Luibachstraße / Hauptstraße ist zudem kaum ersichtlich für den schnell um die Kurve fahrenden motorisierten Verkehr. Die Überquerung der Kreuzung von der Bushaltestelle hin zu den Gehwegen ist ebenfalls nicht fußgängerfreundlich gestaltet.

len beispielsweise attraktiver zu gestalten. Der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien und des Breitbandnetzwerkes ist ebenfalls ein wichtiger, zukünftiger Schritt. Aktuell wird ein kommunaler Wärmeplan und ein Verkehrsentwicklungsplan aufgestellt.



26



Fußweg Köhlerweg



Kreuzung Hauptstraße / Ellighofer Straße



Weg zum Spielplatz zwischen Kindergarten und Friedhof



Hauptstraße in Blickrichtung Osten



Mittelstetter Straße



Narzigässchen

INFRASTRUKTUR

Eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums im Hinblick auf den nicht motorisierten Individualverkehr ist in den kommenden Jahren ein wichtiges Ziel. Dabei kann sich an den schon bestehenden, qualitativen Räumen orientiert werden um den Charakter des Ortes zu erhalten. Zudem sollte der Fokus auf dem Ausbau alternativer und öffentlicher Nahverkehrsangebote liegen um den Anforderungen an den Klimaschutz und den generationsübergreifenden Bedürfnissen gerecht zu werden. Auch der Breitbandausbau ist ein wichtiges Thema - bisher ist der Ausbau bis 30 MBit/s vergleichbar gut wie im Hauptort. Darüber hinaus (50 MBit/s - 1000 MBit/s) sind starke Differenzen erkennbar.

LEGENDE

-  Bushaltestelle
-  Anrufsammeltaxihalttestelle (AST)
-  Fußwegeverbindungen
- Radwege**
-  Via Claudia Augusta
-  Ammersee-Radweg
-  Kreisstraße
-  Tempolimit
-  Stellplatzflächen
-  Verkehrssignalanlage
-  Breitbandausbau (min. **50MBit/s**)
(je dunkler, desto besser)
-  Straßenzüge oder Kreuzungen mit Verbesserungspotential



Quelle: Lageplan der Stadt Landsberg am Lech / Daten zum Breitband aus dem Breitband



ndatlas, <https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html>, aufgerufen am 21. August 2024.

NATURRAUM

AUSSERORTS

Der Ortsteil Erpfting liegt umgeben von Feldern und Wiesen mit landwirtschaftlicher Nutzung und ist gerahmt von einem bewaldeten Höhenzug am südwestlichen Ortsrand.

Entlang der Kreisstraße befindet sich im Norden eine seltene Apfelbaumallee, die vom Garten- und Naturfreunde Erpfting e.V. gepflegt wird. Den Radweg nach Landsberg am Lech begleitend, ist ebenfalls eine Baumallee angelegt. Im Umfeld des Ortsteils sind außerdem einige Bodendenkmäler zu finden (S. 16f.). Es handelt sich um die ehemalige Römerstraße Via Claudia Augusta und verschiedene Grabstätten und Trichtergruben. Am südwestlichen Ortsrand ist ein ausgewiesener, wassersensibler Bereich. Dieser „kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann“ (LfU) und verdeutlicht die Bereiche in denen Nutzungen beeinträchtigt werden könnten. Zudem finden sich dort laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt Bereiche in denen sich beispielsweise Rutschablagerungen oder eine Anbruchkante befinden. Im Rahmen der Workshops wurden die Sichtachsen betont, die man auf und aus dem Ort hat. Hervorzuheben ist der malerische Blick von Norden Richtung Süden auf den sich in die Kulturlandschaft einfügenden Ort mit den Alpen im Hintergrund.

INNERORTS

Auch innerorts sind die Sichtachsen stark ausgeprägt. Der Blick wird von Süden und Osten aus entlang der Hauptstraße hin zur präsent in der Kurve liegenden Kirche geleitet. Der Naturraum innerhalb des Ortes wird entlang der Hauptstraße stark geprägt vom Luibach und der begleitenden Bepflanzung in Form eines Grünstreifens, einer Hecke und Baumreihen oder Einzelbäumen. Die Unterteilung

des Straßenraums durch die Hecke, ermöglicht Fußgängerinnen und Fußgängern ein angenehmes Fortbewegen. Die vorhandenen Vorgärten, teilweise noch in Form von klassischen „Bauerngärten“, mehrheitlich aber gärtnerisch gestaltete Wiesenflächen, bereichern den Straßenraum ebenfalls. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der großen Grünfläche zwischen Pfarrheim und Kindergarten. Dort befindet sich ein großer und alter Baumbestand, der dem dort angelegten öffentlichen Spielplatz „Untere Ringstraße“ Schatten spendet. Vor dem Pfarrheim und der Kirche ist ein öffentlicher Platz angelegt. Neben einem Maibaum ist dort auch ein Brunnen und Sitzmöglichkeiten.

Weitere große Grünflächen liegen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auf der südlichen Seite der Hauptstraße. Diese Flächen verdeutlichen den ehemaligen Ortsrand des Straßendorfes. Aktuell sind sie als Gärten oder landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Am östlichen Ortsrand befinden sich durchgrünte Einfamilienhausgebiete mit zwei weiteren Spielplätzen „Eichholzstraße“ und „Reicheteile“. Hinter der Grundschule schließen Flächen des lokalen Sportvereins und ein sogenannter Jugendplatz, mit Skateanlage und Lagerfeuerstelle, sowie der Wertstoffhof an.

Die Abgrenzung der bebauten Ortsbereiche hin zu den außerhalb liegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt meist durch Baum- und Heckenpflanzungen. Im nördlichen Bereich - zwischen Franz-Xaver-Altegger-Straße und Nordstraße -, in der Ortsmitte und am Ortsausgang Moosstraße befinden sich vier kleinere, vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesene, Biotop in Form von naturnahen Hecken. Am südwestlichen Ortsrand ist vom Bayerischen Landesamt für Umwelt außerdem ein kleines Biotop für Restfeuchflächen im „Oberen Moos“ ausgewiesen. Wei-

STÄRKEN / CHANCEN

- Aufwertung der vorhandenen Spiel- und Bewegungsflächen hin zu Mehrgenerationenflächen zur Attraktivierung des Ortskerns und Ausweitung des Angebots der Quartierpflege
- Umgestaltung des Dorfplatzes zu einem sozialen sowie klimafreundlichen Austausch- und Begegnungsort für Einheimische sowie Touristinnen und Touristen
- Aufwerten der Brunnen entlang der Hauptstraße
- Baumalleen und Grünflächen schaffen ein angenehmes Mikroklima sowie hochwertige Aufenthaltsräume
- Umwandlung des Luibachs hin zu einem erlebbaren Bach mit Rücksichtnahme auf den Hochwasserschutz

SCHWÄCHEN / RISIKEN

- rein funktionale Gestaltung des Luibachs ohne Aufenthaltsqualität
- geringe Aufenthaltsqualität am Dorfplatz wirkt sich auf die Lebendigkeit des Ortskerns aus

tere dieser Flächen befinden sich im Süden, außerhalb des Ortes.

FAZIT UND PROBLEMLAGE

Das Ortsbild Erpftings wird nicht nur durch die Gebäude, sondern auch durch die Grünräume stark geprägt. Im Sinne einer klimafreundlichen und zukunftsorientierten Dorfentwicklung ist es wichtig ein besonderes Augenmerk auf die qualitativ hochwertige und ansprechende Gestaltung öffentlicher, sozialer Räume zu legen. Somit können Anregungen geschaffen werden, weniger individuelle Fläche in Anspruch zu nehmen und mehr Gemeinschaftsflächen zu nutzen.

Der Dorfplatz neben der Kirche weist für die Bürgerinnen und Bürger auch ein funktio-

nales Defizit auf. Es fehlen dort beispielsweise Sitzmöglichkeiten für ältere Personen, ein Trinkbrunnen für Touristinnen und Touristen oder Platz um ein Fest zu veranstalten. Ein Ausgleich dieser Schwäche in Form einer Anpassung des Dorfplatzes an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung ist deshalb wichtig. Aus diesem Grund wäre eine multifunktionale Erweiterung des Luibachs mit einem Wassertretbecken, Sitzmöglichkeiten und einem Wasserspielbereich für Kinder denkbar. Die Schaffung einer Zugänglichkeit zum Luibach würde den Platz – gerade in den Sommermonaten – für alle Bewohnerinnen und Bewohner deutlich aufwerten. Auch würde so beispielsweise noch Platz für ein angenehmeres Beisammensein nach einem Gottesdienst geschaffen werden. Eine Aufwertung des Grünraums im Bereich des Dorfplatzes

wäre auch denkbar. Ein Festzelt ist an anderer Stelle, aufgrund der Nutzungsvielfalt, gegebenenfalls besser situiert.

Die aktuell aufgebauten Brunnen werden von der Bevölkerung gut angenommen und von den Kindern als Wasserspielorte genutzt. Zusätzlich wäre die Ergänzung um einen öffentlichen Trinkbrunnen als Anlaufstelle für Touristinnen und Touristen noch wünschenswert. Eine generationengerechte Aufwertung des Spielplatzes hinter dem Pfarrheim, würde zudem weitere Nutzergruppen in die Ortsmitte ziehen und zu einer zusätzlichen Belebung beitragen. Auch die Fläche hinter der Alten Schule, die unter anderem die Büroräume der Quartierspflege beherbergen wird, könnte – unter Einbeziehung der Anforderungen für die Freiwillige Feuerwehr im Nachbargebäude

- eine Aufwertung erfahren.

Eine weitere Aufwertung von Infrastruktur und Grünräumen stellt das Umgestaltungspotential der Kreuzung Hauptstraße mit Ellighofer Straße dar. Dort könnte die Geschwindigkeit des Verkehrs durch eine räumliche Neuaufteilung reduziert werden, ein attraktiv gestalteter und entsiegelter Ortseingang sowie eine ansprechende, barrierefreie und sicher gestaltete Bushaltestelle entstehen. Wenn zukünftig eine innerörtliche Nachverdichtung zu erwarten ist, dann gewinnen die Grünräume noch mehr an Bedeutung und werden zu einem wichtigen öffentlichem, sozialen Treffpunkt der attraktiv gestaltet sein sollte. Eine Entwicklungsgrundlage und Handlungsempfehlungen bietet hierbei das 2024 fertiggestellte Gewässerentwicklungskonzept.



Pfarrheim und Dorfplatz mit Brunnen



Spielplatz in der Ortsmitte



Südlicher Ortseingang (Moosstraße)



Rückwärtiger Bereich der Hauptstraße

Quelle: Eigene Erhebungen (Bilder)



Kreuzung Untere Ringstraße / Hauptstraße



Apfelbaumallee vor dem nördlichen Ortseingang



Südlicher Ortsrand mit Weiher



Lageplan mit Sitzgelegenheit (Luibachstraße / Hauptstraße)



Blick auf den Ort von Süden aus kommend (Haldenweg)



Blick auf Erpfting von Norden aus

INNERÖRTLICHE GRÜNRÄUME

Naturräume nehmen einen hohen Stellenwert bei zukünftigen Planungen ein. Sie haben vielfältige Funktionen - ob Straßenbegleitgrün, Naturdenkmal, Frischluftschneise, Biotop, soziale Treffpunkte, Erholungsorte oder der eigene Garten - und erhöhen die Lebensqualität. Es gilt aber auch auf Risikobereiche zu achten und diese von Bebauung freizuhalten oder Restflächen von wertvollen Mooren wieder - wo möglich - zu renaturieren.

LEGENDE

-  ortsbildprägende Grünflächen
-  städtebaulich prägende Grünflächen
-  ortsbildprägende Bäume
-  Spielplätze
-  Jugendplatz
-  Sportplatz
-  besondere Sichtachsen

-  Biotopkartierung (Flachland) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
-  Bereich mit möglicher Hangbewegung
-  wassergeprägte Bereiche (z.B. Moore, hoher Grundwasserstand, mgl. Überschwemmungsbereiche, ...)
-  Brunnen
-  Luibach



Quelle: Lageplan aus dem GIS-System der Stadt Landsberg
aufgerufen am 06. August 2024 / Eigene Erhebungen du



berg am Lech / Darstellung der Biotopkartierung, Hangbewegungen, Wassergeprägte Bereiche auf Basis von <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>,
 durch Luftbildanalyse und Ortsbegehungen

GEWÄSSERENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Entwicklungskonzept besteht aus einem Analyseteil und einer Entwicklungsempfehlung für die Stadt Landsberg am Lech. In Erpfting ist vor allem der Luibach relevant. Er entspringt im Wessobrunner Wald (Wasserschutzgebiet) und fließt dann für etwa 11km, bis er in einen Teich mündet. Vorallem in Erpfting verläuft er überwiegend auf stark veränderte Art und Weise in einer Betonrinne. Aufgrund der angrenzenden Straße besteht potentiell eine hohe Verschmutzung durch den Verkehr. Als Lebensraum für Tiere ist der Bach innerhalb des Ortsgebiets ungeeignet. Ein naturnaher Ausbau wäre, für die Steigerung der Qualität des Ortskerns, wünschenswert.

OBERFLÄCHENABFLUSS UND STURZFLUT

Die Daten hierzu kommen vom Landesamt für Umwelt (LfU) und sind öffentlich abrufbar. Der Luibach ist unter anderem auch eine Abflussmöglichkeit für Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen. Auch andere Bereiche am Ortsrand liegen in potentiellen Staubereichen, wie natürliche Geländesenken.

LEGENDE

Gewässerentwicklungskonzept

Gewässergüte

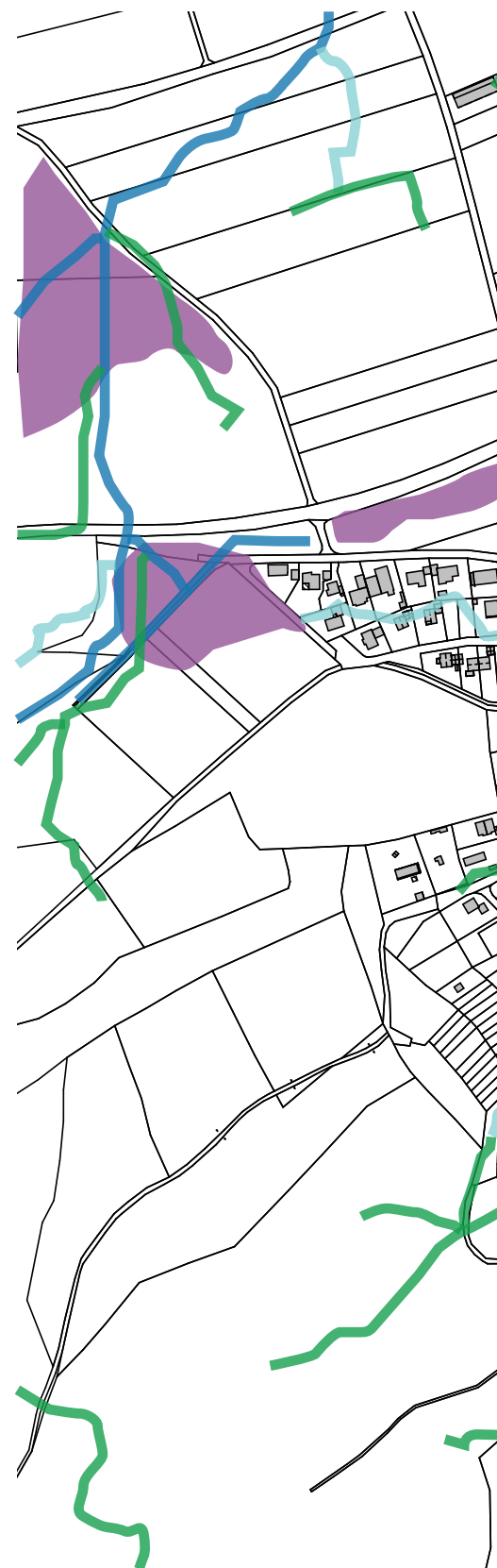
- ||||| vollständig verändert
- ||||| stark verändert

Oberflächenabfluss und Sturzflut

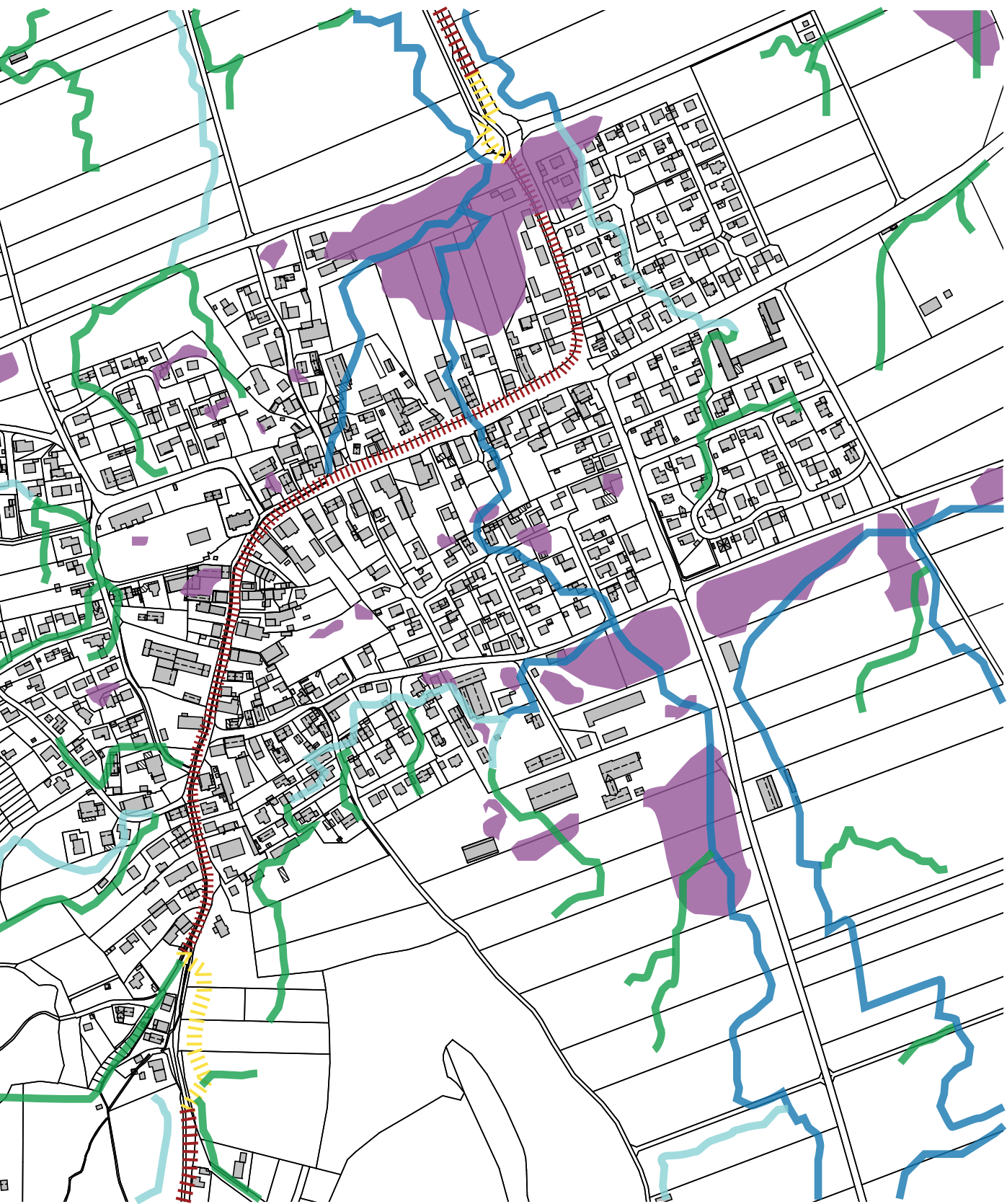
(siehe www.umweltatlas.bayern.de)

potentielle Fließwege

- starker Abfluss
- erhöhter Abfluss
- mäßiger Abfluss
- potentielle Aufstaubereich in Geländesenken



Quelle: Lageplan aus dem GIS-System der Stadt Landsberg am Lech, http://www.umweltatlas.bayern.de/html?lang=de&tdn=lfu_domain-gew-bew, aufgerufen am 12.08.2019



berg am Lech / Darstellung der Informationen zum Wasserfluss, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index>.
am 31. Oktober 2024 (Vollständigkeit der Angaben nicht gewährleistet).

SWOT-ANALYSE

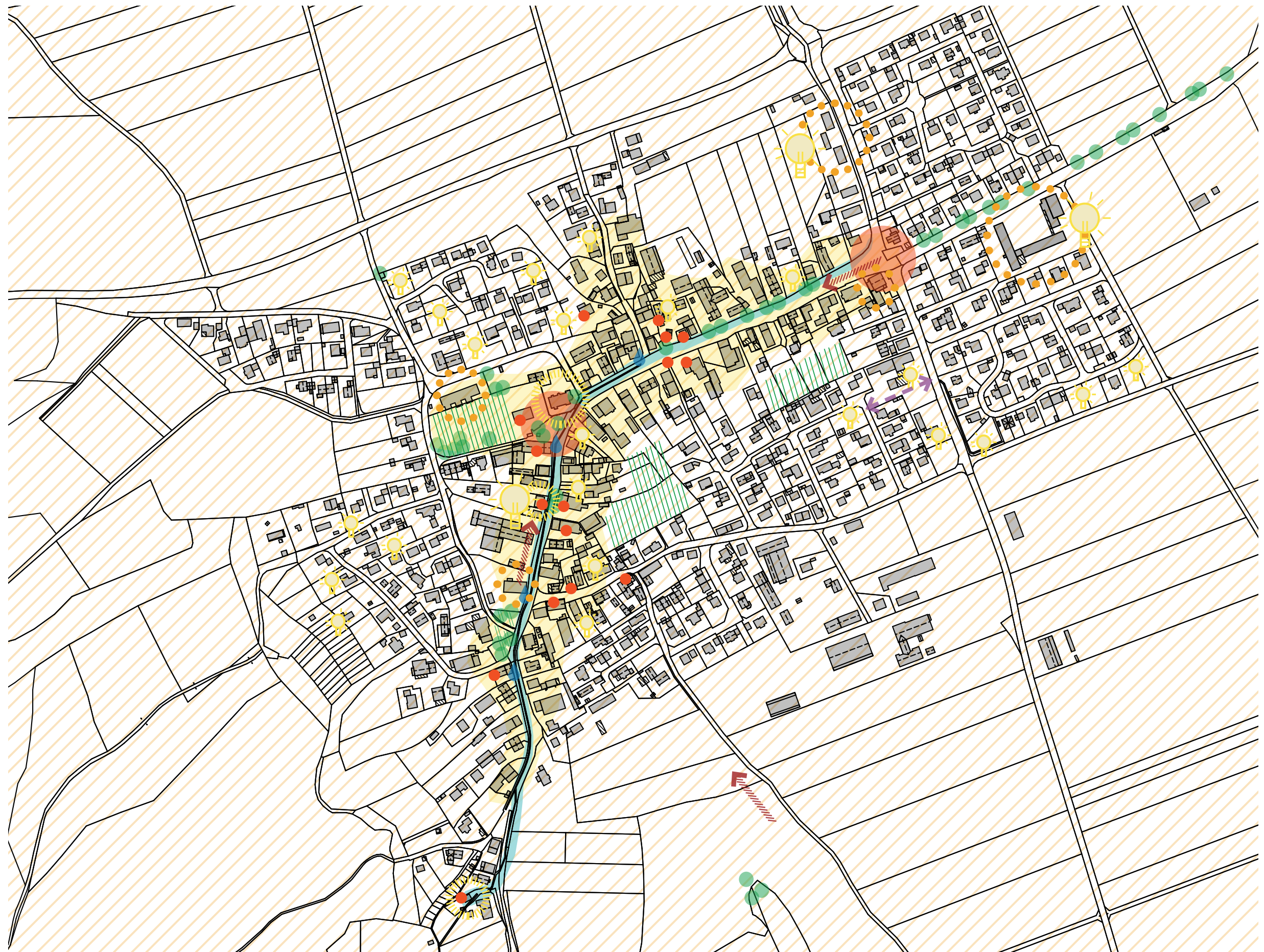
STÄRKEN UND CHANCEN

Erpfting hat das Potential und die Chance sich zu einem attraktiven, modernen Ort zu entwickeln und trotzdem nicht seine Herkunft aus den Augen zu verlieren.

In vielen Orten geht der Charme, der häufig mit historisch gewachsenen Strukturen zusammenhängt, durch die Einfamilienhausgebiete der letzten Jahrzehnte verloren. Die Kombination aus dem Erhalt der vorhandenen Strukturen und modernen, alternativen Wohn- und Arbeitsformen ist in vielen Punkten nicht nur nachhaltiger, sondern schafft auch ein angenehmes Wohnumfeld. Die Aufwertung des Dorfplatzes schafft eine attraktive Begegnungsfläche, für die Bewohnerinnen und Bewohner von zukünftig kleineren Wohneinheiten.

LEGENDE

	Plätze mit Umgestaltungspotential		Brunnen
	Prägende, erhaltenswerte Gebäude		Wichtige Sichtachsen
	Gebäude mit funktionellem Mehrwert für den Ort		Bachlauf mit Umgestaltungspotential
	Potentialflächen		Regenerative Wärmeversorgung
	Prägendes Ensemble		Bau- und Sonstiges Denkmal
	Prägende Grünflächen		Fußwegeverbindung
	Prägende Bäume		





SCHWÄCHEN UND RISIKEN

Eine Vielzahl an Gebäuden im Ortskern weist eine deutlich erkennbare Schwäche der Bausubstanz auf und steht in einigen Fällen leer. Um dieses Potential ausschöpfen und den Ortskern in seiner Funktion und Gestaltung erhalten zu können, ist es wichtig die Gebäude zu sanieren. Auch der barrierefreie Ausbau des Wegenetzes ist in einigen Bereichen des Ortskerns wichtig und eine wichtige Maßnahme um auf die sich wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen. Die Umgestaltung der Kreuzungsbereiche und Querungshilfen ist dabei hervorzuheben.

LEGENDE



parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum



Gebäude mit Sanierungsbedarf



Straßen mit Verbesserungsbedarf (Ausbesserung Straßenbelag, Temporeduzierung, Zonierung)



Gefährliche Kreuzungen, Ein- und Ausfahrten



Plätze mit wenig/eingeschränkter Aufenthaltsqualität



Breitbandverfügbarkeit (50 Mbit/s) in >50% der Haushalte



Altersstruktur (je dunkler, desto älter)



potentielle Staubereiche des Oberflächenwassers

Im gesamten Gebiet:
Defizit an regenerativer Wärmeversorgung

BEGRÜNDUNG

1. NOTWENDIGKEIT UND VORAUSSETZUNG

In einem Sanierungsgebiet kann im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein Bereich aufgewertet und umgestaltet werden, um städtebauliche Missstände zu beheben. Hierfür können auch Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung unterstützend in Anspruch genommen werden. Die Stadt Landsberg am Lech hat insgesamt zehn solcher Sanierungsgebiete förmlich festgelegt. Die Sanierungsgebiete liegen bisher alle in der historischen Altstadt.

Nun soll im Landsberger Stadtteil Erpfting ein Sanierungsgebiet „Erpfting Altort“ geschaffen werden, um eine städtebauliche Verbesserung und Aufwertung des Ortskerns zu ermöglichen sowie städtebauliche Missstände zu beheben. Die bauliche Struktur soll an die Klimaanpassung und an den Klimaschutz angepasst und nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden. Außerdem ist vorgesehen, wichtige Gebäude, öffentliche Räume und Grünräume zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei soll den Erfordernissen des Denkmalschutzes in Verbindung mit der Nutzung des baulichen Bestandes Rechnung getragen werden.

Die Sanierung dient der Behebung der im VU-Abschlussbericht (Stand Oktober 2024) beschriebenen Missständen, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher

Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

2. UMGRIFF DES SANIERUNGSGEBIETES

Der Umgriff des Sanierungsgebiets ist in der Karte auf der folgenden Seite dargestellt und umfasst eine Fläche von etwa 19,8 ha.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet die an die Nordstraße angrenzenden Flächen bis Hausnummer 11 (ohne Hausnummer 4), die Kirche mit Pfarrheim, angrenzendem Spielplatz und der Kindertagesstätte (ausgenommen Hausnummer 10-14 der Unteren Ringstraße). Im südlichen Bereich des Ortes werden die Flächen entlang der Moosstraße und Bereiche der südlichen Oberen Ringstraße mit einbezogen bis hin zum denkmalgeschützten Wasserkwerk. Der östliche Teil der Mittelstetter Straße und die südlich und nördlich der Hauptstraße liegenden (Grün-) Flächen werden ebenfalls in das Sanierungsgebiet einbezogen. Entlang der Ellighofer Straße werden die westlich gelegenen Flächen inklusive der Kreuzung mit der Hauptstraße in den Umgriff mit aufgenommen. Außerdem wird der Bereich um die Grundschule Erpfting mit aufgenommen.

Die neueren Wohngebiete an den Ortsrändern im Osten - Reiheteile und Eichholzstraße - sowie im Nordwesten - Bronner Weg, Köhlerstraße und Franz-Xaver-Altegger-Straße - werden ausgenommen. Das gleiche gilt für das Wohngebiet im Bereich der Oberen Ringstraße. Deren Bausubstanzen stammen überwiegend aus dem Ende des 20. / Anfang 21. Jahrhunderts und bedürfen augenscheinlich noch keiner grundlegenden Sanierung.

Das Sanierungsgebiet umfasst somit einen großen Teil des Untersuchungsgebiets (§ 141 BauGB), wie auf Seite 6f in der Dokumentation zum Verfahren ersichtlich, und deckt sich mehrheitlich mit dem Bereich des Ensembleschutzes.

3. SANIERUNGSZIELE

In den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden Ziele für die Sanierung innerhalb des Untersuchungsgebiets von Erpfting definiert, welche in der Dokumentation ausführlich beschrieben werden. Diese wurden basierend auf der durchgeführten Bestandsaufnahme und der intensiven Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern, der darauf aufbauenden Analyse und den bestehenden Entwicklungskonzepten der Stadt Landsberg am Lech – das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit Stand 20. Dezember 2022 sowie der Gesamtstrategie Landsberg am Lech 2035 mit Stand 24. Juli 2018 – abgeleitet und sind nachfolgend stichpunktartig aufgeführt:

1. Ortsbild und Denkmalschutz

- a) Erhalt ortsbildprägender Siedlungsstrukturen mit zeitgemäßer Interpretation des Denkmal- und Ensemble-schutzes
- b) Identifizierung, Aktivierung sowie Weiterentwicklung von Leerstand und (untergenutzten) Potentialräumen
- c) Flächensparende, nachhaltige sowie bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum mit Fokus auf primär innerörtliche Entwicklung

2. Freiraum

- a) Ausbau und generationengerechte Weiterentwicklung der Spiel- und Bewegungsflächen
- b) Erhalt und Aufwertung der ortsbild-

prägenden Grünraumstrukturen und Gewässer

- c) Multifunktionale, klimabewusste Aufwertung öffentlicher Plätze hin zu Austausch- und Begegnungsorten

3. Mobilität

- a) Stärkung und Aufwertung der bestehenden Strukturen für den Fuß- und Radverkehr mit barrierefreiem Ausbau des ÖPNV-Netzes
- b) Ausbau der Infrastruktur für erneuerbare Energien und Breitband

4. Daseinsvorsorge und Infrastruktur

- a) Ausbau und Förderung der Infrastruktur zur Deckung des alltäglichen Bedarfs

Die Ziele wurden im Zuge des Einleitungsbeschlusses vom Stadtrat am 11. September 2024 einstimmig beschlossen.

4. BEGRÜNDUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Begründung zu den verschiedenen Teilbereichen des Sanierungsgebiets ist nachfolgend aufgeführt. Auf eine sehr ausführliche Beschreibung der relevanten städtebaulichen Missstände wird im Rahmen dieser Begründung zum Sanierungsgebiet verzichtet, da diese bereits im Rahmen der Dokumentation erfolgen.

Erpfting zeichnet sich aus durch seinen bäuerlich, dörflichen Charakter, der gerade entlang der Hauptstraße sehr ausgeprägt ist, aus. Diesen Teil und die angrenzenden Bereiche gilt es in den nächsten Jahren unter Wahrung des Ortsbild-Charakters zu sanieren. Außerdem soll die bestehende, vielfältige Dorfgemeinschaft weiter gestärkt werden, z.B. durch die Aufwertung der öffentlichen Sozial- und Grünräume.

Städtebauliche Missstände lassen sich in zwei Kategorien unterteilen. Zum Einen gibt es die **substanziellen Missstände** (§ 136 Abs. 3 Nr. 1) wie beispielsweise die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden betreffend, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen oder die energetische Beschaffenheit die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung (...) unter der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Zum Anderen gibt es **funktionale Missstände** (§ 136 Abs. 3 Nr. 2), die beispielsweise den fließenden und ruhenden Verkehr oder die infrastrukturelle Erschließung eines Gebiets, seine Ausstattung mit (...) Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgabe des Gebiets betreffen.

Der Bereich des **Dorfplatzes** weist ein funktionales Defizit auf – Sitzbänke schaffen eine grundlegende Aufenthaltsmöglichkeit, jedoch fehlt die barrierefreie Zugänglichkeit, Seniorenfreundlichkeit und ein Angebot für junge Menschen sowie Familien. Im Zuge der Sanierungen ist eine Erweiterung des Aufenthaltsangebots und eine qualitativ hochwertige Gestaltung des **Grünraums** geplant. Eine Ergänzung der bestehenden **Spielanlagen** um modernere und mehrgenerationengerechte Spielgeräte ist angedacht.

Der **Luibach** ist in seiner gesamten Länge im Ortskern stark umformt (siehe Gewässerentwicklungskonzept) und überwiegend auf den Hochwasserschutz ausgerichtet. Im Zuge der Sanierungen soll er durch mehr Zugänglichkeit einen Beitrag zur Aufwertung des Straßenraums bieten und zusammen mit naturnahen Uferbereichen auch für Tiere und Pflanzen einen Mehrwert bieten.

Das Gebäude der denkmalgeschützten **Alten Schule** im Bereich des Ortskerns weist erheb-

liche Schwächen in der **Bausubstanz** auf, wie augenscheinlich auch einige Gebäude entlang der Hauptstraße im Ensemblebereich. Ziel ist es die Alte Schule im Zuge der Sanierungen zu einem zentralen **Begegnungsort** für alle Generationen im Ortskern zu machen. So sollen dort unter anderem Räumlichkeiten für das Projekt „QuartierPflege“ entstehen. Auch im angrenzenden Gebäude der Feuerwehr gibt es funktionale Mängel, wie die bauliche Anpassungserfordernis an neue Fahrzeugmaße oder die funktionale Aufteilung des Innenraums, die behoben werden sollen.

Das Gebäude der **Grundschule** in Erpfting ist ebenfalls sanierungsbedürftig und soll an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und modernisiert werden. So kann der wichtige Schulstandort erhalten bleiben. Damit der Ortskern weiterhin attraktiv bleibt, ist es wichtig **Leerstände** zu reaktivieren. Außerdem gilt es im Sinne der Vermeidung der Ausweisung neuer Flächen am Rande der Siedlungsgebiete die **Baulücken** im Ort zu schließen und sinnvoll nachzuverdichten. Auch dies soll durch das Sanierungsgebiet verstärkt verfolgt werden.

Hinsichtlich der **energetischen Beschaffenheit** weisen ebenfalls überwiegend die Gebäude im Ensembleschutzbereich Verbesserungsbedarf auf. Mithilfe des Sanierungsgebiets sollen Bürgerinnen und Bürger die steuerlichen Anreize und eine kostenlose Erstberatung durch eine Sanierungsarchitektin oder einen Sanierungsarchitekten bekommen, um die Gebäude weiterhin erhalten und modernisieren zu können. Ein Gestaltungsleitfaden soll zudem eine Orientierung unter anderem für die Gestaltung von Fassaden, Dächern und Photovoltaikanlagen bieten.

Das **Wegenetz** im Ort ist gut ausgebaut und beinhaltet auch einige kleinere Wege, die aus-

schließlich von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern genutzt werden können. Diese sind jedoch nicht immer barrierefrei. Kreuzungspunkte von Ortsstraßen sind teilweise wenig fußgängerfreundlich gestaltet, aufgrund fehlender sicherer Überquerungsmöglichkeiten, fehlender Gehwege oder Wartebereiche für ÖPNV-Nutzerinnen und ÖPNV-Nutzer. Diese Defizite sollen im Zuge des Sanierungsgebiets behoben werden.

Die beschriebenen Bereiche weisen eine Vielzahl an städtebaulichen Missständen nach §136 Abs. 2 BauGB auf, die sowohl die Substanz als auch die Funktion des Gebiets betreffen. Alle in der Dokumentation vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen sollen deshalb zu einer abgestimmten, gesamtheitlichen Entwicklung in dem markierten Gebiet führen. Einzelmaßnahmen können in der Folge koordiniert und zielgerichtet umgesetzt werden. Ohne eine umfassende und vereinheitlichte Steuerung der Maßnahmen in Form eines ausgewiesenen Sanierungsgebiets, werden städtebauliche Mängel weiter zunehmen und sich verschlechtern. In dem markierten Gebiet sind deshalb alle diejenigen Bereiche mit einbezogen, in denen die Sanierungsziele umgesetzt werden sollen.

Die innerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Grundstücke weisen einen oder eine Kombination der folgenden städtebaulichen Missstände auf und grenzen sich deshalb von den angrenzenden Nachbargrundstücken ab. Einige Gebäude innerhalb des Sanierungsgebiets weisen augenscheinliche Mängel in der Bausubstanz auf und bedürfen der Sanierung um das Gebäude zu erhalten. Ein Großteil davon befindet sich zudem entlang der Haupteinfahrtsstraßen – der Nordstraße, der Hauptstraße und der Luibach bzw. Ellighofer Straße – und wirkt sich

somit sehr prägend auf das Ortsbild aus. Auch sollen bei privaten Gebäuden angeregt werden, diese durch die steuerlichen Vergünstigungen besser energetisch sanieren zu können. Ein Gestaltungsleitfaden für den Ortsteil und das Angebot einer kostenlosen Erstberatung durch eine Sanierungsarchitektin oder einen Sanierungsarchitekten soll zudem dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger eine Orientierung bei der Sanierung der Gebäude haben und es zu einem gesamtheitlichen sowie qualitativ hochwertigen Eindruck des Ortsbildes kommt.

5. ABWÄGUNG DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES, DURCHFÜHRBARKEIT UND MÖGLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Öffentliches Interesse

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden die Bürgerinnen und Bürgern in mehreren Workshops über die Sanierungsabsichten informiert und gemeinsam städtebaulichen Missstände erarbeitet sowie mögliche Ziele und Maßnahmen diskutiert. Eine zweiwöchige Ausstellung zeigte zudem verschiedene Alternativen zum Einfamilienhaus auf. Eine große Anzahl an Teilnehmenden konnte im Rahmen dieser Veranstaltungen erreicht werden.

Weiterhin wurden im Rahmen der VU Instrumente vorgeschlagen, die die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer an der Sanierung fördern sollen, u.a. durch Kontaktaufnahme und Beratungsangebote. Dadurch soll die Akzeptanz der Maßnahmen

erhöht, aber auch insbesondere Möglichkeiten für Steuervergünstigungen und Fördermöglichkeiten bei Sanierungsmaßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer aufgezeigt werden, sodass die Sanierung erfolgreich umgesetzt werden kann.

Durchführbarkeit

Durch die im Rahmen der Workshops erfolgten Rückmeldungen, die Akzeptanz der Notwendigkeit, die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet mit klarer Darlegung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und der Erarbeitung der erforderlichen Maßnahmen sowie Bewertung deren Umsetzbarkeit ist eine zweckmäßige Größe des Sanierungsgebiets definierbar.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen, ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Stadt Landsberg am Lech, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln zu gewährleisten.

Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Beratungsmöglichkeit durch eine Sanierungsarchitektin oder eines Sanierungsarchitekten und die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens, insbesondere für die Harmonisierung von denkmalpflegerischen und energetischen Vorhaben, durchgeführt

werden. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung über den gesamten Sanierungsumgriff zwingend erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Gem. § 180 BauGB sollen sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch die Aufstellungen eines Sozialplans weitgehend vermeiden bzw. reduziert werden. Da keine Nachteile erkennbar sind, entfällt die Verpflichtung zur Aufstellung eines Sozialplans. Es ist somit kein Sozialplan gem. § 180 BauGB im Rahmen der Sanierungsmaßnahme aufgestellt worden.

6. SANIERUNGSVERFAHREN IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH §142 ABS. 4 BAUGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der reizvollen Lage und der räum-

lichen Nähe zu München und Augsburg sowie dem relativ großen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region, ist das Preisniveau in Landsberg am Lech bereits verhältnismäßig hoch. Wegen des bereits hohen Niveaus ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung ist eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB für Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht erforderlich. Des Weiteren konzentrieren sich die meisten Sanierungsmaßnahmen auf den öffentlichen Raum und kommunale Grundstücke.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. Der § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücks-

verkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

LEGENDE

- Umgriff neues Sanierungsgebiet
„Erpfting Altort“
- - Untersuchungsumgriff
Einleitungsbeschluss





MASSNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Laut § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, um die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen darstellen zu können. Nachfolgend werden tabellarisch die Maßnahmen im Sinne der Städtebauförderrichtlinien sortiert und in Kategorien dargestellt. Die Kategorien teilen sich auf in:

- :: Vorbereitende Maßnahmen
- :: Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen
- :: Baumaßnahmen
- :: Sonstiges.

Die Nummerierung der Maßnahmen steht in Verbindung zu den zuvor definierten Kategorien der Sanierungsziele:

- :: Ortsbild und Denkmalschutz
- :: Freiraum
- :: Mobilität
- :: Daseinsvorsorge und Infrastruktur

In der nebenliegenden Spalte sind die Maßnahmen stichpunktartig erklärt und nach ihrer Wichtigkeit sortiert. Außerdem wurde den Maßnahmen jeweils ein Zeithorizont zugeordnet, innerhalb dessen die Umsetzung der Maßnahme angestrebt wird.

Die geschätzten Angaben der Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen und bilden sich häufig aus Angaben vergleichbarer Projekte, Planungen oder Gutachten. Eine genaue Kostenberechnung nach DIN 276 ist aufgrund des geringen Detaillierungsgrads der Maßnahmen nicht möglich.

Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60% der förderfähigen Kosten einer einzelnen Maßnahme. Der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40%. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten

sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind jeweils zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligungen oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt. Die Gesamtmaßnahme der städtebaulichen Sanierung kann nur bis zu 50% gefördert werden.

Die Finanzierbarkeit und Durchführung der Maßnahmen muss nach vorliegender Kostenschätzung überprüft werden. Je nach Planungs- und Bearbeitungsstand müssen die Maßnahmen im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden und dann zu gegebener Zeit eine detailliertere Kostenschätzung erfolgen.

Legende

Nummer	Durchgehende Nummer mit Zuordnung zu den definierten Zielen (O = Ortsbild und Denkmalschutz / F = Freiraum / M = Mobilität / D = Daseinsvorsorge und Infrastruktur)
Maßnahme	Stichpunktartige Beschreibung der Maßnahme
Art	Unterteilung nach den Städtebauförderrichtlinien (V = Vorbereitende Maßnahme / O = Ordnungs- und Erschließungsmaßnahme / B = Baumaßnahme / S = Sonstige)
Priorität	Kategorisierung von 1 = zwingend erforderlich / 2 = erforderlich / 3 = wünschenswert zur Erfüllung des jeweiligen Ziels
Zeithorizont	Festlegung des Umsetzungszeitraums der Maßnahme (1-3 Jahre = kurzfristig / 4-7 Jahre = mittelfristig / 8-15 Jahre = langfristig / kontinuierlich)
Kosten	Schätzung der anfallenden Kosten und Aufteilung nach förderrelevanten Teilen
Akteure	Auflistung der voraussichtlich beteiligten Akteure

Priorisierte Maßnahmen, deren zeitnahe Umsetzung geplant ist:

- Beratungsangebot durch eine **Sanierungsarchitektin**, siehe O 2.3
- Erstellung einer **Gestaltungsfibel** für Erpfting, siehe O 2.2
- Sanierungskonzept für die Sanierung der **Grundschule Erpfting**, siehe O1.2
- **Umbau und Instandsetzung** der Räume für die **QuartierPflege** in der Alten Schule, siehe O2.1a

Ortsbild und Denkmalschutz

Nr.	Maßnahme	Art	Priorität	Zeithorizont	Kosten (€)	Kostenherleitung	Akteure
O 1	Identifizierung, Aktivierung sowie Weiterentwicklung von Leerstand und (untergenutzten) Potentialräumen.						
1.1	Einführung bzw. Fortschreibung eines aktiven Flächenmanagements / Baulückenkatasters zur Ermittlung von Nachverdichtungspotentialen sowie zur Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung. Dies beinhaltet unter anderem folgendes: - <u>Erfassung von Baulücken</u>, geringfügig bebauten Grundstücken & Brachflächen inkl. Bewertung und Aufzeigen der Umsetzungs- bzw. Aktivierungswahrscheinlichkeiten - Integration der bekannten Leerstände, Identifizierung und Prüfung von Gebieten mit erheblichem Nachverdichtungspotential und Potential für bauliche Veränderungen (z.B. aufgrund von anstehendem Generationenwechsel) - Auswertung des Datensatzes und Schätzung des Siedlungsflächenbedarfs	V					Kommune / Kling Consult
1.1a	Kontinuierliche Betreuung bzw. regelmäßige Aktualisierung des Datensatzes zu Veränderungen und Entwicklungen im Ortsteil Erpfting.	S					Kommune
1.2	Sanierungskonzept zur Modernisierung und Kernsanierung der Grundschule Erpfting mit Aufwertung der Außenanlagen zum Erhalt der Infrastruktur vor Ort und Attraktiveren des Ortsteils für (junge) Familien Dies beinhaltet unter anderem folgendes: - Erstellung eines Entwurfs zur Darstellung der geplanten Entwicklungen	V	1	mittelfristig			Kommune / Planungsbüro

	- <u>Schaffen von modernen und zukunftsfähigen Spiel-, Lern- und Entwicklungsräumen</u> Elemente die in den Entwurf integriert werden sollen: - moderne Spielgeräte - mehr (natürliche) Verschattung - moderne Ausstattung und Neubau von Klassenzimmern - Büroerweiterung für den Lehrkörper						
1.2a	Umsetzung des Entwurfs zur Sanierung der Grundschule Erpfting entsprechend O 1.2	B	1	mittelfristig	ca. 3 600 000€	Kostenschätzung ISEK (Stand 2022)	Kommune / Planungsbüro
1.2b	Instandsetzung der aktuell bestehenden Boulderwand	B					Kommune
O 2	Erhalt ortsbildprägender Siedlungsstrukturen mit zeitgemäßer Interpretation des Denkmal- und Ensembleschutzes.						
2.1	Machbarkeitsstudie zur Alten Schule um einen zentralen Begegnungsort zu schaffen mit multifunktionalen Räumlichkeiten Dies erfordert unter anderem folgende Schritte: - Ausarbeitung eines gesamtheitlichen Entwurfs für die Alten Schule - Beteiligung der Erpftinger Bürgerinnen und Bürger sowie der Feuerwehr zur Bewertung und Detaillierung des Entwurfs und Möglichkeit zum Eingehen auf deren Bedürfnisse Hierbei wird der Fokus unter anderem auf folgendes gelegt: - Transparente Darstellung der Vorgehensweise zur Erfüllung einer Vorbildfunktion im Bereich der Sanierung im Denkmalschutz und somit Motivierung anderer Eigentümerinnen und Eigentümer für den eigenen Umbau - Starke Einbindung der Bürgerinnen und Bürgern in den Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess - <u>Verwendung nachhaltiger und zukunftsfähiger Materialien</u> sowie Integration erneuerbarer Energien zur Deckung des Eigenbedarfs - Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes mit moderner Interpretation des Denkmalschutzes - <u>Gestaltung eines rückwärtigen (außenliegenden) Aufenthaltsbereichs</u>, z.B. in Form einer Terrasse, mit Möglichkeit zur Erweiterung durch ein Zelt (z.B. für Dorffeste) - Stärkung der Dorfgemeinschaft	V					Planungsbüro
2.1 a	Umbau und Instandsetzung der Räume für die QuartierPflege	B	1	kurzfristig	ca. 50 000 €		Kommune
2.1b	Bauliche Umsetzung des Entwurfs entsprechend O 2.1 bei Erreichen einer Förderung von 80%.	B			ca. 4 500 000€	Kostenschätzung ISEK (Stand 2022)	Kommune / Planungsbüro
2.2	Erarbeitung eines digitalen Gestaltungshandbuchs als Hilfestellung für Baumaßnahmen von Privateigentümerinnen und Privateigentümern	S	3	kurzfristig	ca. 20 000€		Sanierungsarchitektin / -architekt
2.3	Beratungsangebot schaffen durch die - Organisation eines Sanierungsarchitekten oder einer Sanierungsarchitektin mit Beratung zu möglichen Fördermitteln (StBauF) - Kommunikation des Angebots der Bauberatung von Seiten der Stadt Landsberg am Lech	S	1	kurzfristig	ca. 20 000€		Sanierungsarchitektin / -architekt
O 3	Flächensparende, nachhaltige sowie bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum mit Fokus auf primär innerörtliche Entwicklung.						
3.1	Neubaus kommunalen Wohnraums zur Nachverdichtung der Luibachhäuser Hierbei wird der Fokus unter anderem auf folgendes gelegt: - Nachhaltiges Bauen und das Ziel die Zertifizierung „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) zu bekommen - Schaffen von gefördertem Wohnungsbau um eine Durchmischung der Wohnformen im Ortsteil Erpfting zu erzielen	B					Kommune / KommWFP, KFW, Darl. Bayern Labo
3.1a	Wirtschaftlichkeitsanalyse der bestehenden Gebäude	B					Kommune / Planungsbüro
3.1 b	Sanierung / Neubau der Gebäude , je nach Ausgang der Analyse unter O 3.1a	B					Kommune / Planungsbüro
3.2	Nachverdichtung auf den Grundstücken der Altenriederstiftung	B					Kommune / Planungsbüro

Freiraum

Nr.	Maßnahme	Art	Priorität	Zeithorizont	Kosten (€)	Kostenherleitung	Akteure
F 1	Multifunktionale, klimabewusste Aufwertung öffentlicher Plätze hin zu Austausch- und Begegnungsorten						
1.1	Nutzungskonzept Dorfplatz zum Attraktiveren als Begegnungsort - Erhebung der tatsächlichen Auslastung und der Nutzungsanforderungen des Dorfplatzes - Analyse der Nutzergruppen und Auswertung derer Bedürfnisse - Erarbeitung eines Entwurfskonzepts - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Entwurfsphase Hierbei wird der Fokus unter anderem auf Folgendes gelegt: - Zugänglichkeit zum ortsbildprägenden Luibach erhöhen, z.B. in Form eines Wassertretbeckens, Sitzstufen, Wasserspiel für Kinder - <u>Installation von Trinkbrunnen</u> für (Rad-) Touristinnen und (Rad-) Touristen sowie Anwohnerinnen und Anwohner - Aufstellen von weiteren <u>Sitzmöglichkeiten</u> (mit Tisch) - Aufbau von <u>Radabstellplätzen</u>	V					Kommune
1.1a	Umsetzung des Entwurfskonzepts für die Aufwertung des Dorfplatzes entsprechend F 1.1	O					Kommune / Planungsbüro
1.2	Erarbeitung eines Konzepts für die Umgestaltung der Kreuzung Ellighofer Straße mit Hauptstraße für mehr Aufenthaltsqualität, Sicherheit und als Informationspunkt Hierbei wird der Fokus unter anderem auf Folgendes gelegt: - <u>Stärkung der Sicherheit</u> von Fußgängerinnen und Fußgängern, Radfahrerinnen und Radfahrern und Nutzerinnen und Nutzern des ÖPNVs durch klare Aufteilung des Straßenraums - <u>Reduzierung der Verkehrsflächen</u> für den motorisierten Individualverkehr - <u>Begrünung</u> der gewonnenen Flächen und qualitative Aufwertung des Ortseingangs durch Pflanzung von Bäumen, Stauden und Blumen - Integration des Luibachs in die Gestaltung entsprechend F 3.1 mit Fokus auf die Erlebbarkeit des Bach- und Grünraums	V					Kommune / Planungsbüro
1.2a	Umsetzung temporärer Maßnahmen zur Verbesserung des Fußgängerinnen- und Fußgängerüberwegs - <u>Pflanzkästen / Hochbeete</u> auf der Abbiegespur in Richtung Ortsmitte die vom lokalen Gartenbauverein oder Ehrenamtlichen gepflegt werden - Hervorheben der Überquerungsmöglichkeit in der Hauptstraße z.B. als Kunstprojekt mit der Grundschule Erpfting - Aufstellen einer <u>Bank</u> für wartende Personen zur Nutzung des ÖPNVs	O					Kommune
1.2b	Umsetzung des Entwurfskonzepts für die Umgestaltung der Kreuzung Ellighofer Straße / Hauptstraße - Entsiegelung der Fläche im Bereich der Fahrbahn - Anlage eines qualitativ hochwertigen Grünraums mit einladendem Charakter	O					Kommune / Planungsbüro
1.2c	- <u>Installation einer Sitzmöglichkeit</u> unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Materialien, zusätzlich oder in Form eines Bushaltestellenhäuschens (<i>evtl. Kunst im Öffentlichen Raum?</i>)	O					Kommune
1.2d	- Austausch der Fahrbahnoberfläche (je nach Entwurf entsprechend F1.2 und Machbarkeit) mit dem Ziel auf die Kreuzung und den Ortseingang besser hinzuweisen und durch den visuellen Effekt unter anderem eine Geschwindigkeitsreduzierung herbeizuführen	O					Kommune
1.2e	- Anbringen einer Informationstafel mit aktuellen Veranstaltungen	O					AK Erpfting
F 2	Ausbau und generationengerechte Weiterentwicklung der Spiel- und Bewegungsflächen.						
2.1	Umsetzung der Maßnahmen des Sportangebotsentwicklungskonzepts und der Anliegen der Bürgerinnen und Bürger - Fokus auf die <u>Schaffung von Zukunftstrendangeboten</u>, z.B. Fitnessparcours für Individualsportarten aller Altersgruppen im Bereich des Spielplatzes „Untere Ringstraße“	V					Kommune AK Erpfting

	Mögliche Erweiterung des Sport- und Bewegungsangebots je nach Bedarf, z.B.: - Fokus auf Gesundheits- und Seniorensport sowie <i>Inklusionsgruppen</i> - Offene Bewegungsangebote beibehalten und nach Bedarf ausbauen						
2.1a	Ergänzung des Angebots für ältere Generationen und (Rad-) Touristinnen und (Rad-) Touristen durch die Integration eines Wassertretbeckens entsprechend F 1.1	0					Kommune
2.2	Erweiterung des Sport- und Bewegungsangebots je nach Bedarf und in Absprache mit der QuartierPflege. - Fokus auf Gesundheits- und Seniorensport sowie Inklusionsgruppen - Offene Bewegungsangebote beibehalten und nach Bedarf ausbauen	S					Kommune
F 3	Erhalt und Aufwertung der ortsbildprägenden Grünraumstrukturen und Gewässer.						
3.1	Erarbeitung eines Konzepts für eine attraktive Gestaltung des Uferbereichs entlang des Luibachs mit Rücksichtnahme auf das Gewässerentwicklungskonzept - Analyse des bestehenden Bachlaufs - Ausarbeitung eines den Ortskern belebenden Entwurfs (z.B. durch Wassertretbecken, Wasserspielmöglichkeit für Kinder, Sitzmöglichkeit) - möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche mit Angeboten für mehrere Generationen mit Rücksichtnahme auf die Hochwasserschutzfunktion - Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in der Entwurfsphase zur aktiven Mitgestaltung ihrer Ortsmitte Hierbei wird der Fokus unter anderem auf folgendes gelegt: - Schaffen eines <u>Erlebnisraums</u> „Bach“ mit Möglichkeiten zur Nutzung des Bachraums, z.B. in Form eines Wassertretbeckens, Sitzstufen, Wasserspiel für Kinder - Anlegen eines <u>Wasser- und Pflanzenlehrpfades</u> von der Kreuzung Hauptstraße / Ellighofer Straße bis hin zum Oberen Moor - Ansiedlung von Tieren und Pflanzen im Lebensraum „Bachufer“	V					Kommune, UNB, WWA, Städtebauförderung
3.1a	Umsetzung des Konzepts für den Uferbereich entsprechend F 3.1	0					Kommune / Planungsbüro
3.2	Weiterentwicklung der bestehenden Grünflächen und Baumbestände Hierbei wird der Fokus unter anderem auf folgendes gelegt: - Insektenfreundliche, vogelfreundliche und artenreiche Bepflanzung der Grünflächen und –streifen im Ortsteil und wo möglich Integration des Konzepts der essbaren Stadt - Verwendung klimaangepasster Gehölze und Stauden; auch als Schattenspender	S					Kommune, Städtebauförderung
3.2 a	Umsetzung der Grünflächen mit Aufwertungspotential, insbesondere an folgenden Stellen: - <u>Bachufer</u> des Luibachs entsprechend F 3.1 - <u>Garten / Schulhof</u> der Grundschule Erpfting	0					Kommune / Planungsbüro
3.2 b	- <u>Grünstreifen</u> entlang des südlichen Bereichs der Hauptstraße	0					Kommune / Planungsbüro

Mobilität

Nr.	Maßnahme	Art	Priorität	Zeithorizont	Kosten (€)	Kostenherleitung	Akteure
M 1	Stärkung und Aufwertung der bestehenden Strukturen für den Fuß- und Radverkehr mit barrierefreiem Ausbau des ÖPNV-Netzes.						
1.1	Überprüfung der Sichtdreiecke im Bereich der Kreuzungen - ggf. Installation von Verkehrsspiegeln o.ä.	V 0					Kommune
1.2	Barrierefreier Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindungen - Klare Wegführung im Bereich von Kreuzungen durch Zebrastreifen o.ä. - Absenkung von Bordsteinkanten im Bereich der Überquerungsmöglichkeiten, z.B. bei der Lichtsignalanlage an der Ellighofer Straße	0					Kommune Regelsatz StBauF
1.2a	- Bau eines <u>Gehsteigs</u> entlang der Mittelstetter Straße	0					Kommune

1.2b	- Sichere, barrierefreie <u>Erschließung der Bushaltestelle</u> an der Ellighofer Straße	O					Kommune
M 2	Ausbau der Infrastruktur für erneuerbare Energien und Breitband.						
2.1	Erstellung eines Kommunalen Wärmeplans unter Berücksichtigung von: - Evaluierung der bestehenden energetischen Sanierungspotentiale in den versch. Gebieten und den kommunalen Gebäuden - Evaluierung der bestehenden Energieversorgungsinfrastrukturen - Prüfung zum Ausbau regenerativer Energieversorgung und von Photovoltaik auf Dachflächen - Prüfung / Untersuchung der Einsatzmöglichkeit von Wärmenetzen - Kommunikationsmaßnahmen zur Vermittlung der identifizierten Potentiale	V					Kommune, Stadtwerke KU / LEW + digikoo
2.1a	Umsetzung der Ergebnisse entsprechend M 2.1	O					Kommune, Stadtwerke KU / LEW + digikoo
2.2	Ausbau der Breitbandinfrastruktur im Ortsteil Erpfting	B					Kommune / Telekommunikationsunternehmen / Fördermittelgeber

Daseinsvorsorge und Infrastruktur

Nr.	Maßnahme	Art	Priorität	Zeithorizont	Kosten (€)	Kostenherleitung	Akteure
D 1	Ausbau und Förderung der Infrastruktur zur Deckung des alltäglichen Bedarfs.						
1.1	Das Projekt der „ QuartierPflege “ wird weiter ausgebaut. Hierbei liegt der Fokus auf: - <u>Schaffung von entsprechenden (Büro-) Räumlichkeiten</u> in der Alten Schule siehe O 2.1	S					Kommune
1.2	Beratungs- und Bewerbungsmöglichkeit eines Dorfladens zur Sicherung der Nahversorgung in Erpfting	S					Kommune

RAHMENPLAN MIT VERORTBAREN MASSNAHMEN

LEGENDE

-  Priorisierte Ziele
-  Aufwertung der bestehenden Gebäude
-  Erhalt und Weiterentwicklung der Bäume und Wiesen
-  Aufwertung der Platzgestaltung nach den Bedürfnissen der Bewohner/-innen
-  Wertvolle Grün- und Erholungsflächen
-  Qualitätsvolle Fußwegeverbindungen erhalten/schaffen
-  Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Ortsteile
-  Schaffen von Aufenthaltsqualität
-  Bereich für Verkehrs- und Wärmeplanung
-  Bauliche Aufwertung und Sicherung des Straßenraums
-  Aufwertung des Bachufers



AUSBLICK

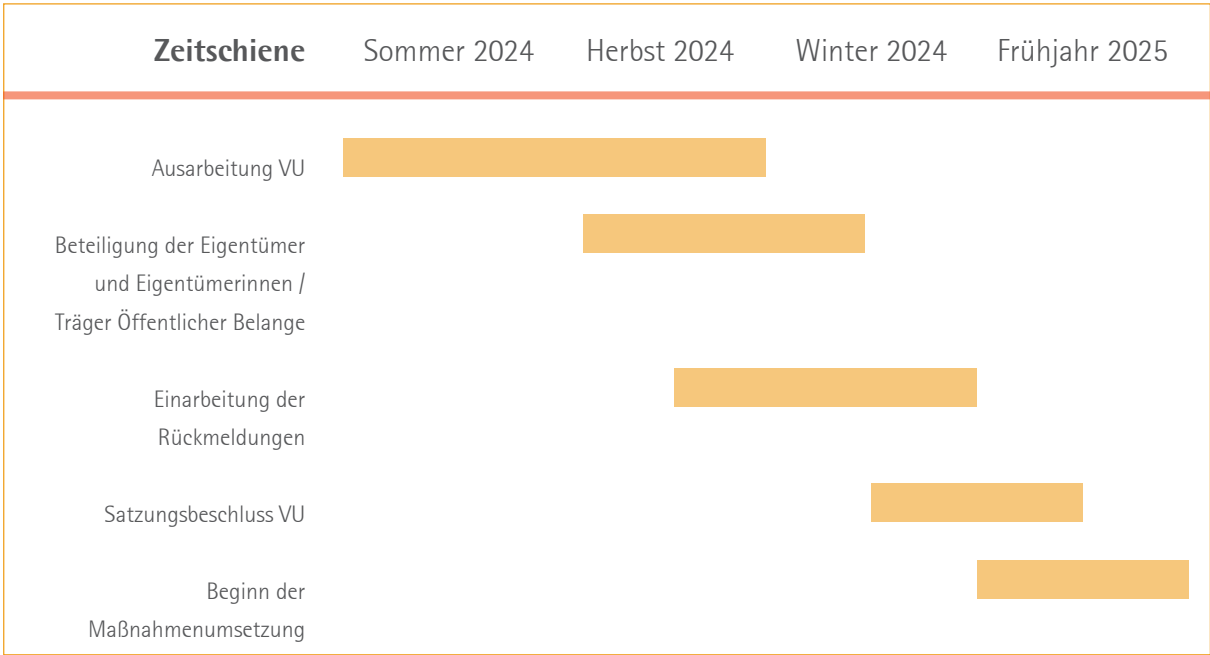
Nach der Billigung des Entwurfs der Sanierungssatzung mit dem Sanierungsumgriff durch den Stadtrat soll im Anschluss die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (§ (§139 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB) sowie die parallele öffentliche Auslegung (§138 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden. Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen kann der Beschluss der Sanierungssatzung im Stadtrat gefasst werden (§142 BauGB) . Durch die anschließende öffentliche Bekanntmachung (§143 BauGB) wird das neue Sanierungsgebiet rechtskräftig.

Die Satzung des Sanierungsgebiets dient auch als Abgrenzung des Fördergebiets für die Städtebauförderung. Durch das bestehende ISEK und die Sanierungsgebietssatzung sind alle erforderlichen Voraussetzungen für eine Föde-

rung der Sanierung im Ortsteil Erpfting gegeben. Ab Anfang 2025 können erste Maßnahmen mit Fördermitteln im Sanierungsgebiet umgesetzt werden.

Neben der weiteren Bearbeitung schon laufender Projekte, ist die Durchführung erster wichtiger Maßnahmen im Bereich der Konzeptentwicklung möglich. Ergänzt werden sollen die theoretischen Schritte mit der Umsetzung erster Impulsprojekte um die (zukünftigen) Entwicklungen anzustoßen. Gleichzeitig kann damit eine öffentlichkeitswirksame Veranstaltung einen Auftaktrahmen bieten.

Die Vorgehensweise bei der Umsetzung der Maßnahmen ist der Priorisierungsspalte in der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

BEARBEITUNG

Stadtbauamt Landsberg am Lech
Arbeitskreis Erpfting

DATUM

26. November 2024