



(C) Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / Lage Ellighofens im ländlichen Raum

# DORFENTWICKLUNG ELLIGHOFEN

DOKUMENTATION





# GLIEDERUNG

---

- 1** Ablauf
- 2** Präsentation
- 3** Dokumentation der Ergebnisse







## PRÄSENTATION

Nach der Begrüßung der anwesenden Bürger:innen durch den Ortssprecher Stephan Niedermayer und den Referatsleiter der Stadtplanung, Maximilian Tobisch, wurden in einer Präsentation wichtige Themen für die Dorfentwicklung Ellighofens vorgestellt.

Zuerst wurde auf das Aufgabengebiet der Stadtplanung genauer eingegangen und die Relevanz von transparenten Planungsprozessen, langfristigen Entwicklungszielen und der Nutzung von informellen Planungs- und Beteiligungsformaten erläutert. Ein Rückblick auf die bisherigen Entwicklungen Ellighofens - aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und der Strategie „Landsberg am Lech 2035“ - zeigte auf, welche Themen die Bürger:innen Ellighofens schon beschäftigten. Nach einem Ausblick auf den weiteren Prozessverlauf stellte der Referatsleiter noch wichtige Grundlagen dar, welche Unterstützung und Planungsinstrumente für eine Dorfentwicklung zur Verfügung stehen.

Es wurden die Vorteile eines Sanierungsgebietes erläutert, wie beispielsweise steuerliche Abschreibungen für die Bürger:innen. Darüber hinaus sollen in einem Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände behoben werden. Die Ausweisung eines solchen Gebietes dient der Allgemeinheit und ist räumlich abgegrenzt, zeitlich befristet und die geplanten Maßnahmen sind zügig durchzuführen. Auch die Folgen und Vorteile für die Betroffenen wurden erläutert. Außerdem griff Herr Tobisch das Thema der Bebauungspläne, sowohl bestehende als auch zukünftige, auf. Er erklärte anhand des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Altort Ellighofen“, welche Festsetzungen getroffen wurden, welche Auswirkungen diese haben und was man ändern könnte. Im nächsten Schritt wurden die Themen dargestellt, welche die Grundlagen für ein Strukturkonzept und in der langfristigen Planung für den Bebauungsplan bilden. Die anwesenden Bürger:innen erarbeiteten in Arbeitsgruppen die Antworten zu diesen Themen. Auf den folgenden Seiten sind die Ergebnisse dargestellt und aufgearbeitet.

Die gesamte Präsentation ist unter folgendem Link auf der Homepage der Stadt verfügbar:  
<https://www.landsberg.de/rathaus/bauen-wohnen/stadtentwicklung/dorfentwicklung/>



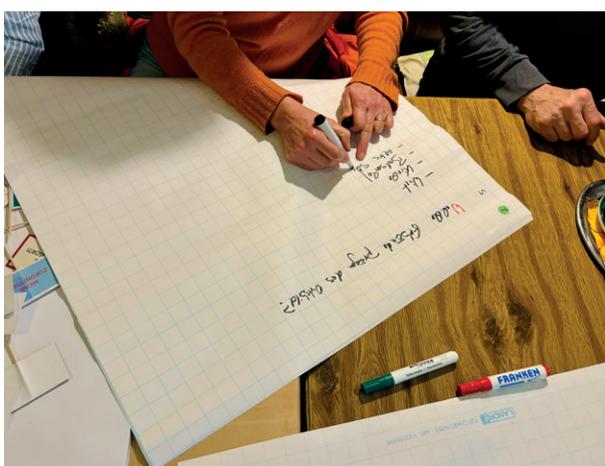


## ERGEBNISSE WORKSHOP

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppen sind auf den folgenden Seiten thematisch sortiert. Es wurden folgende Themen behandelt:

- Ortseingänge und Ortsränder
- Ortsbildprägendes Grün
- Ortsbildprägende Gebäude
- Nachverdichtung
- Öffentlicher Raum

Die stichwortartige Zusammenstellung ist auf den Fotos festgehalten und im Anschluss befindet sich die digitalisierte Verortung von Anmerkungen im Plan. Um die Themen besser greifbar zu machen wurden die Kommentare in einer Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Analyse aufgearbeitet.



## WIE WERDEN DIE ORTSRÄNDER WAHRGENOMMEN?

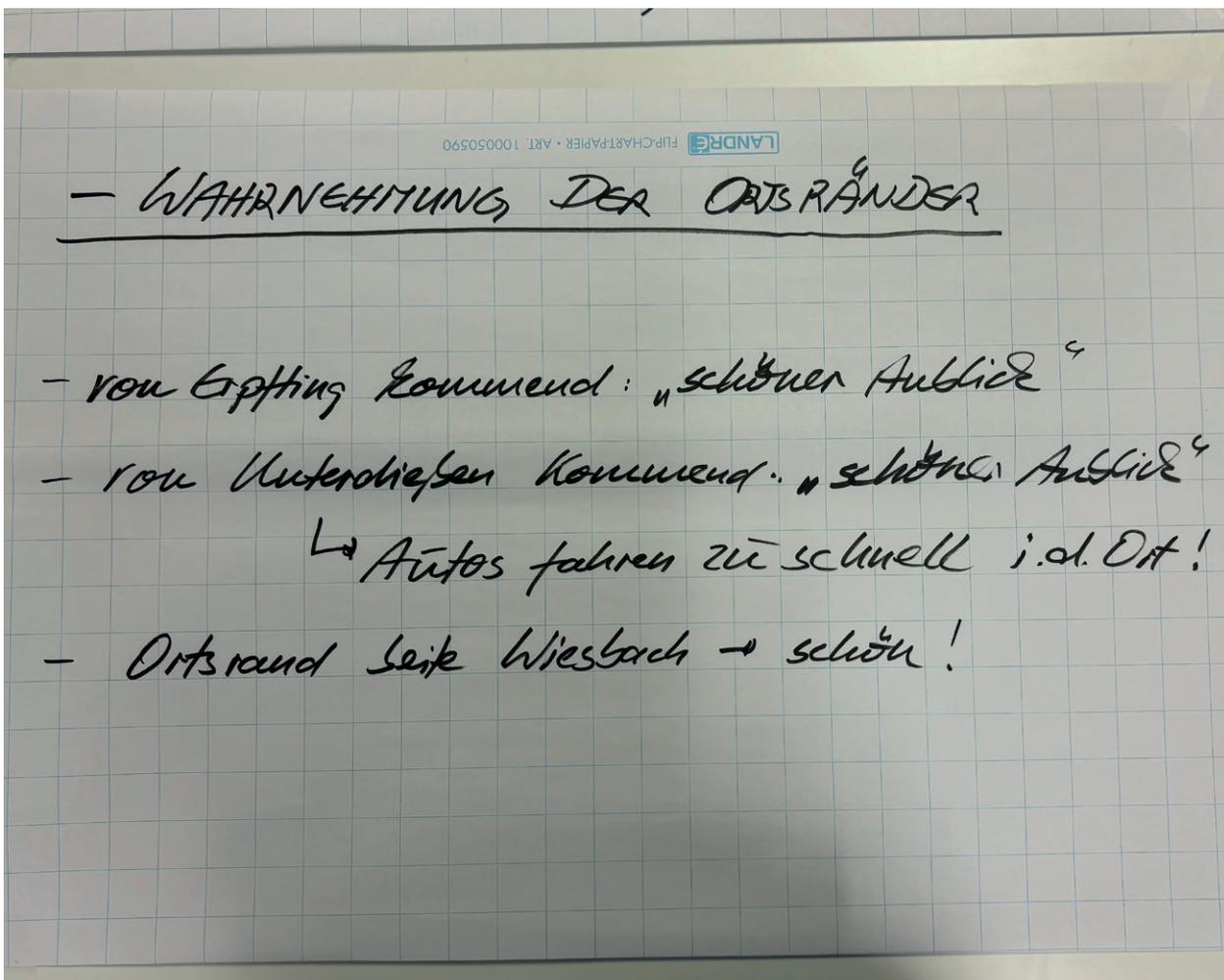


**ELLIGHOFEN**

## STATION 1 | ORTSEINGÄNGE UND ORTSRÄNDER

Darstellung der Mitschriften der anwesenden Bürger:innen.

- von Erpfting kommend: „schöner Anblick“
- „von Unterdießen kommend: „schöner Anblick“
  - > Autos fahren zu schnell in den Ort“
- Ortsrandseite Wiesbach > schön!
- Wiesbachstraße bepflanzen (Nordeingang dafür lichter gestalten)
- Südeingang sehr einladend
- Nordeingang lichter gestalten wg. Wind
- Nord: Bach freier und genügend Grünstreifen zwischen Straße und neuen Gebäuden“
- Süden: Verkehrsberuhigung
- Nordeingang: Fußweg fehlt (Barrierefreiheit)
- Wiesbachstraße sehr schön
- leider nur ein Ortshinweisschild
- südliche Zufahrt verleitet zum schnellen Fahren



①  
→ Dorfstraße  
1. { \* Wiesbachstr. Bepflanzen  
(Nordeingang dafür lichter gestalten)  
\* Südeingang sehr einladend  
\* Nordeingang lichter gestalten (wg. Wind)  
②  
( \* Dorfstraße (um der Stadt laufen?)

① Wie werden Ortsränder wahrgenommen / Verbesserungen

- Nord: - Bach freier  
- genügend Grünstreifen zwischen Straße und neuen Gebäuden
- Süd: - Verkehrsberuhigung

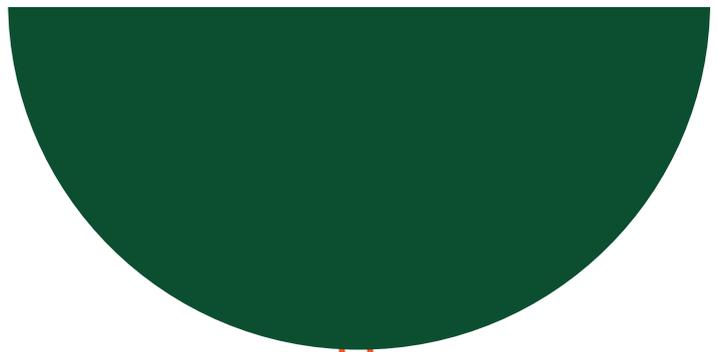
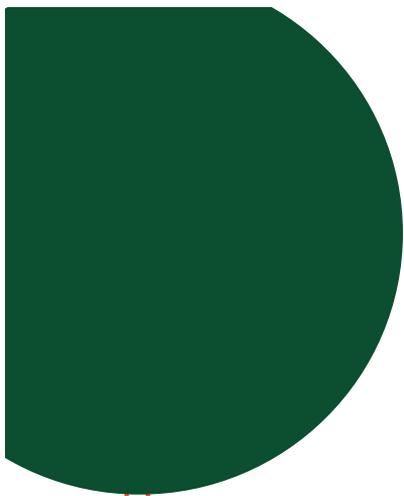
2  
1

WELCHE GRÜNRÄUME GIBT ES?

WELCHE GRÜNRÄUME SIND UNS WICHTIG?

WIE SIND DIE GRÜNRÄUME GESTALTET?

WO HALTE ICH MICH GERNE AUF?



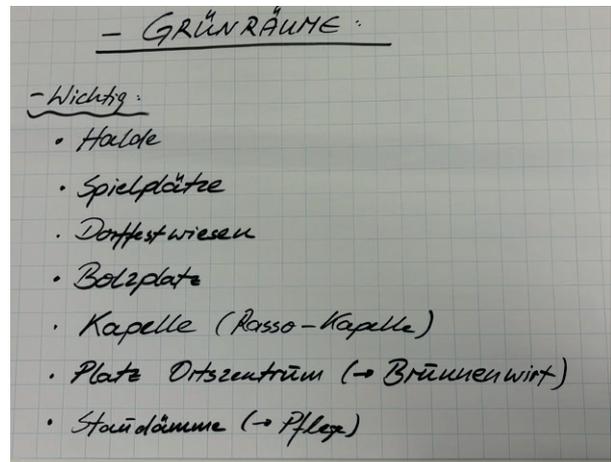
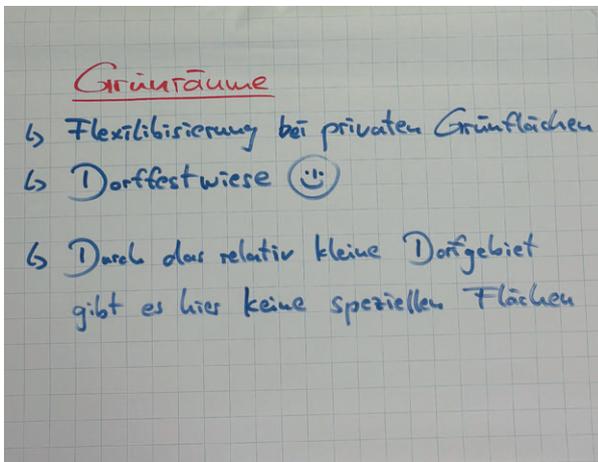
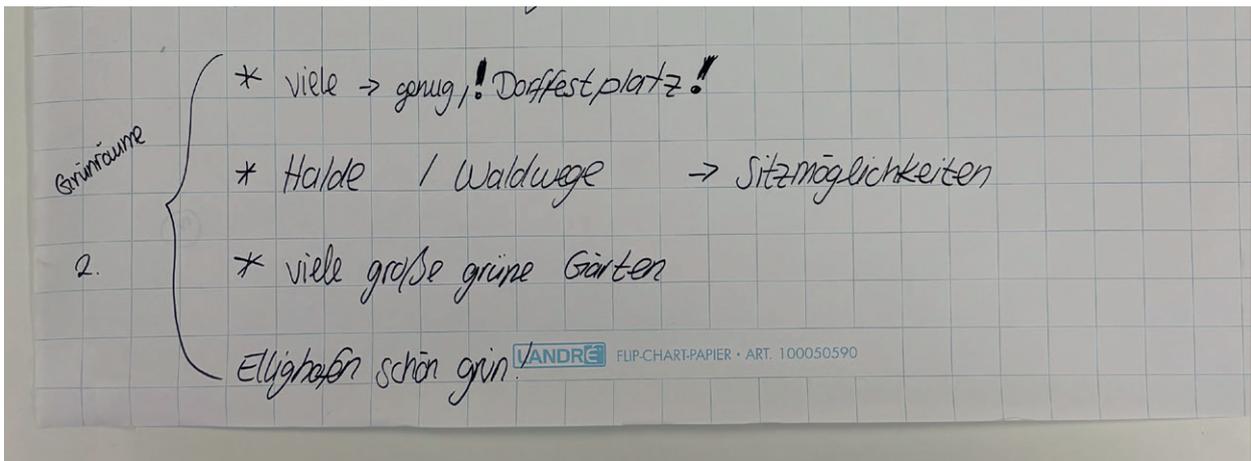
## STATION 2 | ORTSBILDPRÄGENDES GRÜN

Darstellung der Mitschriften der anwesenden Bürger:innen.

- Flexibilisierung bei privaten Grünflächen
- Dorffestwiese :) (3)
- durch das relativ kleine Dorfgebiet gibt es hier keine speziellen Flächen
- Halde (3)
- Spielplätze
- Dorffestwiesen
- Bolzplatz
- Kapelle (Rasso-Kapelle)
- Platz Ortszentrum (>Brunnenwirt)
- Staudämme (>Pflege)
- Halde / Waldwege > Sitzmöglichkeiten
- viele, große grüne Gärten
- Ellighofen schön grün!
- Bäche (2)
- Brunnen
- Zugang Wiesbach
- Fußweg nach Mittelstetten

Welche Grünräume gibt es?

- Festplatzwiese
- Halde
- Sellittenberg
- Maibaum
- Moosbach
- WIESBACH → ZUGANG
- Fussweg nach Mittelstetten  
(Fahradweg)

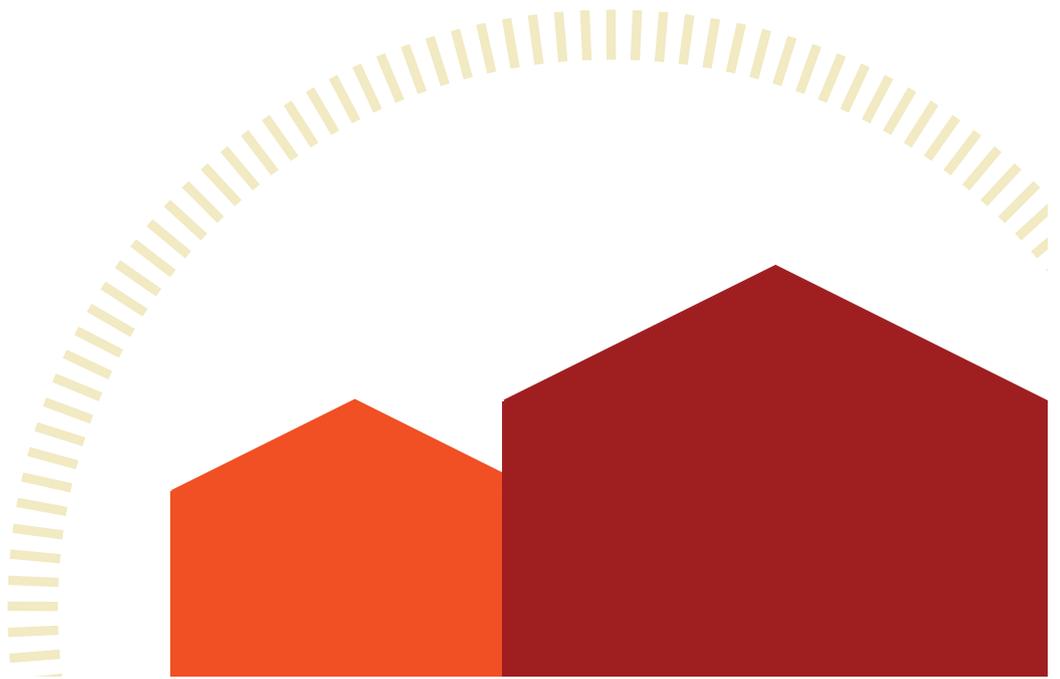


**WELCHE GEBÄUDE PRÄGEN DAS ORTSBILD?**

**WIE GEHEN SIE MIT DEN**

**ORTSBILDPRÄGENDEN BAUTEN UM?**

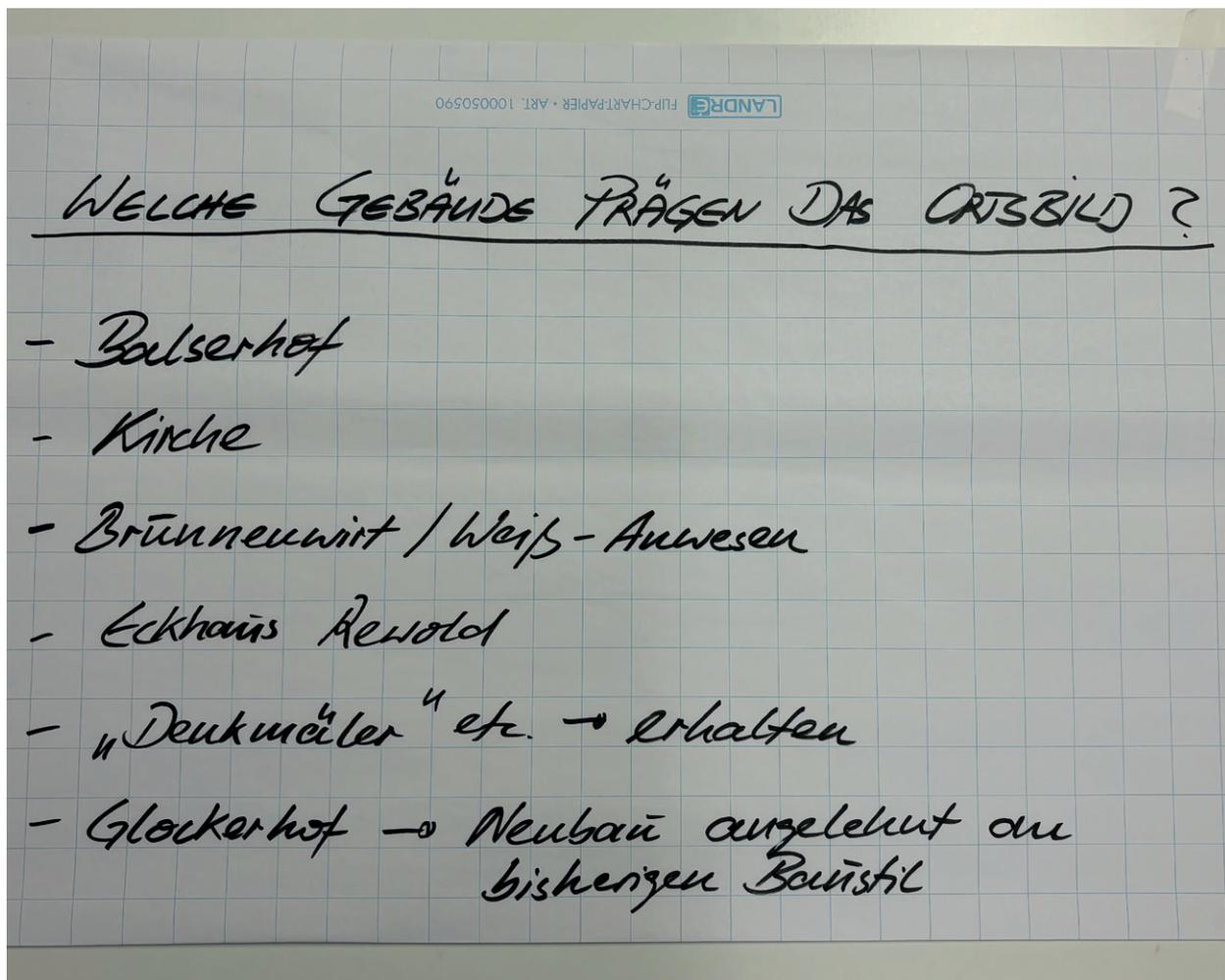
**WAS HILFT DABEI DEN CHARAKTER ELLIGHOFENS ZU BEWAHREN?**



## STATION 3 | ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN

Darstellung der Mitschriften der anwesenden Bürger:innen.

- dörfliches Erscheinungsbild
- Grünflächen / Aufteilung
- Gastwirtschaft
- Kirche / (Rasso-) Kapelle (8)
- Bäche (3)
- Balslerhof (4)
- Brunnenwirt (5)
- Eckhaus Rewold
- „Denkmäler“ etc. > erhalten
- Glockerhof > Neubau angelehnt an bisherigen Baustil
- Dorfplatz
- alte Schule (2)
- Klocker
- Lagerhaus
- Straßenführung durch den Ort
- Hofstellen
- Neues Baugebiet?!



### ③ Prägende Gebäude

- Kirche
- Wirtschaft mit Dorfplatz
- alte Schule
- Klocker
- Balsert Hof
- Rassokapelle
- Lagerhaus

### Bewahrung

- Nutzung
- Treffpunkt
- modern, aber angemessener Baustil
- Beibehaltung der dörflichen Strukturen (angepasst an den Wandel der Zeit)

### Welche Gebäude prägen das Ortsbild?

- Wirt / Raibaum / Weiß-Anwesen
- Kirche
- Balsert Hof
- altes Schulhaus
- Kapelle

④

→ 3  
Ortsbild  
prägende Bauten

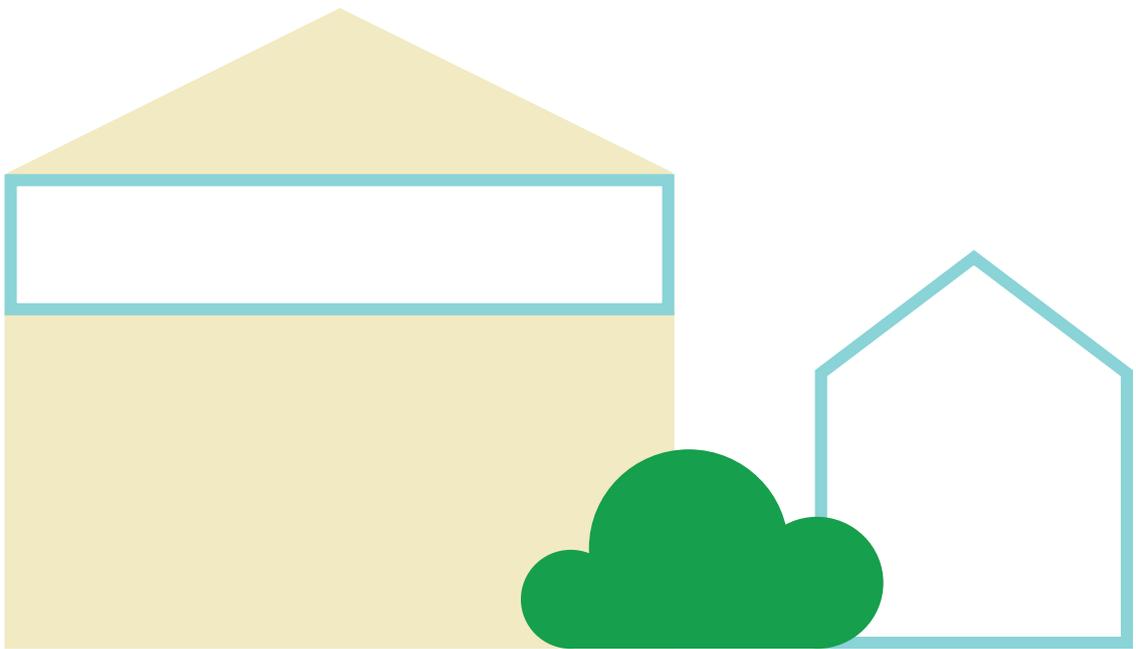
- \* Kirche / Kapelle
- \* Wiesbach, Taosbach, Brunnenwirt, Balsert Hof
- \* sicherstellen, das Einheimische sich hier platzieren können
- \* Zusammenhalt (Vereine etc.)

**WIEVIEL NACHVERDICHUNG IST GUT?**

**WELCHE BAUWEISE VERTRÄGT DER ORT?**

**WELCHE ALTERSGRUPPEN SOLLEN DORT WOHNEN?**

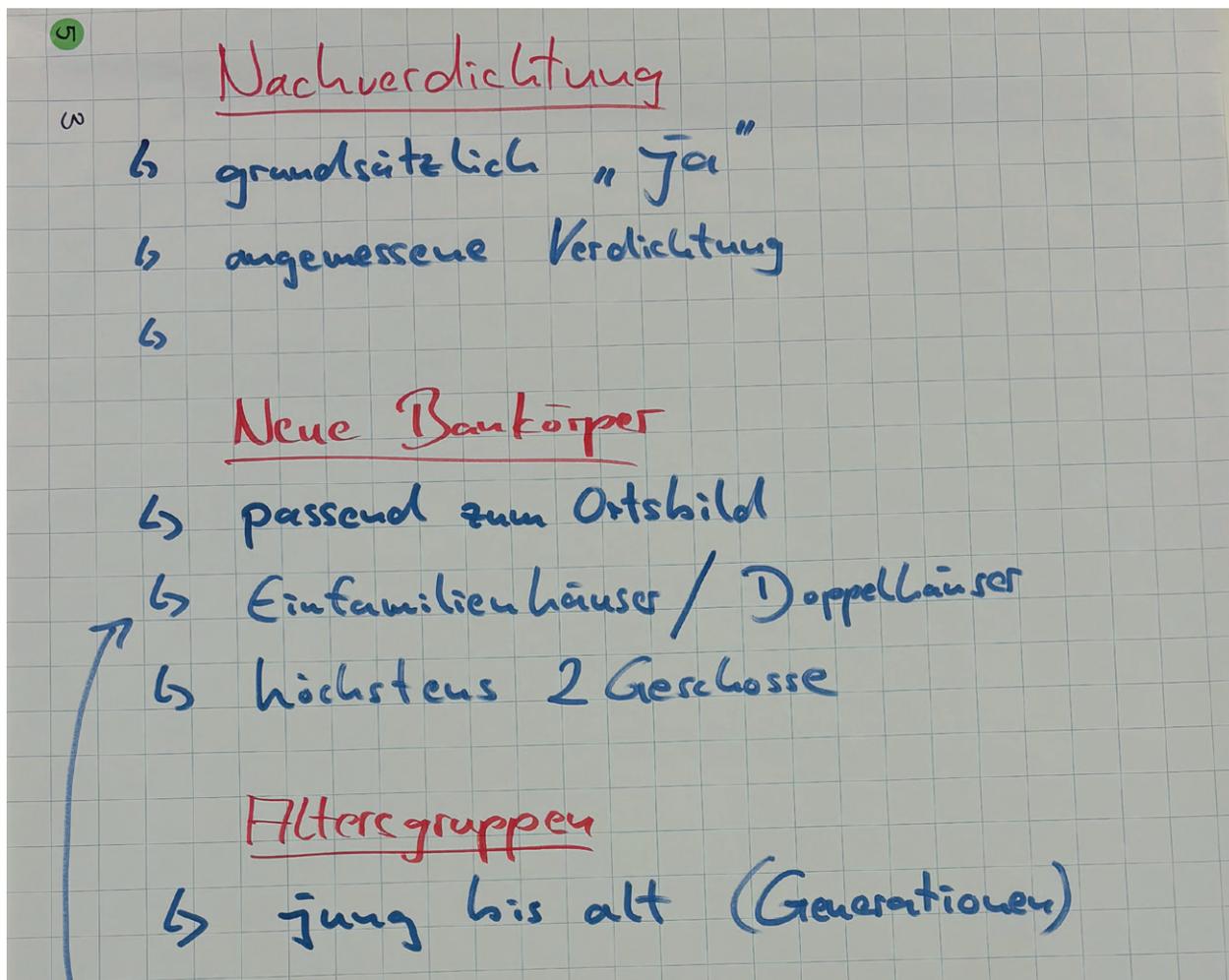
**WIE MÜSSEN NEUE BAUKÖRPER GESTALTET WERDEN UM  
SICH GUT EINZUFÜGEN?**



## STATION 4 | NACHVERDICHTUNG

Darstellung der Mitschriften der anwesenden Bürger:innen.

- grundsätzlich „ja“
- angemessene Verdichtung
- neue Baukörper:  
passend zum Ortsbild, EFH / DH,  
max. 2 Geschosse (3)
- Altersgruppen durchmisch (jung bis alt) (2)
- Ortscharakter soll beibehalten werden, trotz  
Nachverdichtung
- nicht zu einheitliche Bauweise
- ALLE Altersgruppen und entsprechende  
Mobilität schaffen
- sinnvolle, ortsbezogene Verdichtung
- ländliche anmutende Baukörper, aufgelockert  
(aber nicht so streng wie 1990!)
- Nachverdichtung nur, wenn Ortsbild erhalten  
bleibt (z.B. genügend Grünflächen vorhanden)
- dörflicher Charakter, aber zeitgemäß



Nachverdichtung  
Baugebiet  
5.

- \* ALLE Altersgruppen (Mobilität schaffen)
- \* nicht höher als Et1 ~~Et2~~ + Dachgeschoss max.
- \* sinnvolle, ortsbezogene Ortsverdichtung  
Baufelder sinnvoll erweitern
- \* ländlich anmutende Baukörper, aufgelockert  
(aber nicht so streng wie 1990!)

**WIEVIEL NACHVERDICHTUNG IST GUT?  
WELCHE BAUWEISE VERTRÄGT DER ORT?  
WELCHE ALTERSGRUPPEN SOLLTEN DORT WOHNEN?  
WIE MÜSSEN NEUE BAUKÖRPER GESTALTET WER-  
DEN UM SICH GUT EINZUFÜGEN?**

- all. Altersgruppen, attraktiv für junge Leute gestalten
- dörflicher Charakter, aber zeitgemäß

**STICHWÖRTER**  
BEDÜRFNISSE DER NUTZER:INNEN ERFÜLLEN  
DURCHBLICKE  
ANZAHL DER WOHNHEIMEN  
RÄUMLICHE ZUSAMMENHÄNGE / DIALOG MIT UMGEBUNG  
HOHE LEBENS- UND AUFTENTHALTSQUALITÄT  
BELECHTUNG  
BEWAHRUNG VON KULTUR, GESCHICHTE UND ATMOSPHÄRE  
BEITRAG ZUR IDENTIFIKATION  
FLEXIBLE NUTZBARKEIT  
NACHHALTIGES UND RESSOURCENSCHONENDES BAUEN  
STÄDTEBAULICHE DICHTHEIT  
PROPORTIONEN  
HOCHWERTFREIHEITEN  
RÜCKSICHT AUF BALKULTUR



Wieviel Nachverdichtung ... ?

- max. 2 Obergeschosse
- Ortscharakter soll beibehalten werden - trotz Nachverdichtung
- nicht zu einheitliche Bauweise
-

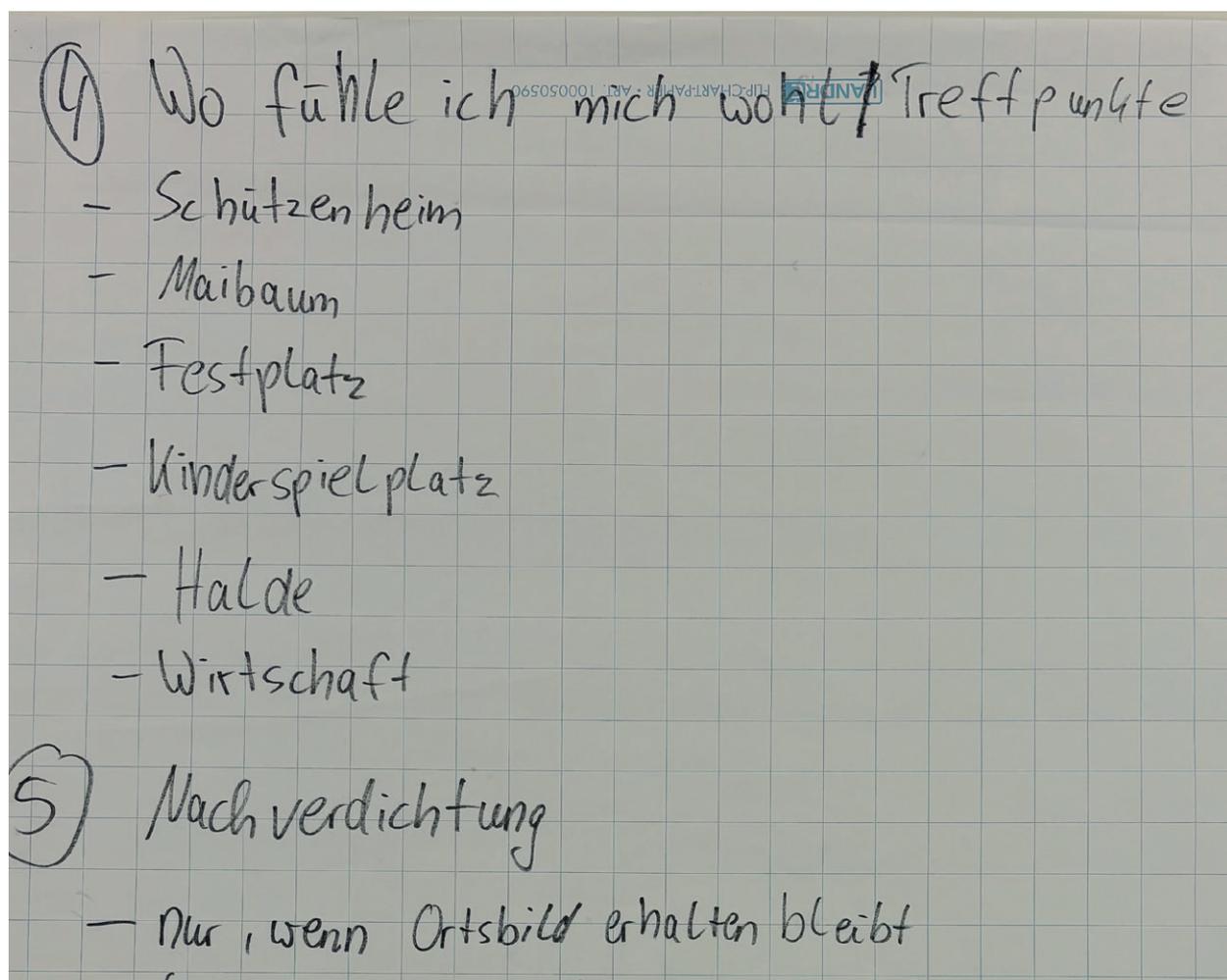
**WO FÜHLE ICH MICH IM ÖFFENTLICHEN  
RAUM WOHL UND WAS MACHE ICH DORT?  
WELCHE GESTALTUNGSELEMENTE SIND WICHTIG?**



## STATION 5 | ÖFFENTLICHER RAUM

Darstellung der Mitschriften der anwesenden Bürger:innen.

- Wirtshaus
- Dorffestwiese (3)
- Bauwagen (2)
- Lagerhaus (zukünftig nach Umbau) (2)
- Erholungsmöglichkeiten rund um ellighofen
- Kinderspielplätze (3)
- Bolzplatz (2)
- Fußgängerweg Bachfeldstraße
- Befestigung Fußwege Fuchstalstraße
- Halde (Aussichtspunkt) (2)
- Schützenheim
- Maibaum (2)
- Brunnenwirt



- öffentlicher Raum
- \* Dorffestplatz (von der Stadt kaufen?)
  - \* Fußgängerweg Bachfeldstr.
  - \* Befestigung Fußwege Fuchstalstr.
  - \* Halde (Aussichtspunkt)

- Öffentlicher Raum
- ↳ Wirtshaus
  - ↳ Dorffestwiese
  - ↳ Bauwagen
  - ↳ Lagerhaus (zukünftig nach Umbau)
  - ↳ Erholungsmöglichkeiten rund um Ellighofen
  - ↳ Kinderspielplätze
  - ↳ Bolzplatz

**WO FÜHLE ICH MICH IM ÖFFENTLICHEN RAUM WOHL UND WAS MACHE ICH DORT? WELCHE GESTALTUNGSELEMENTE SIND WICHTIG?**

- Vint: Eingangsbereich / Platz (Maitaum) gestalten
- Kinderspielplätze
- Bolzplätze
- Bauwagen
- Fuhrpark
- Lagerhausumbau

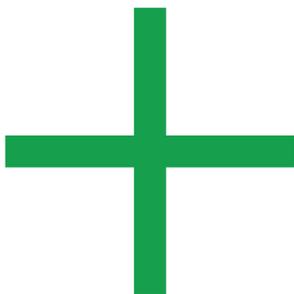
STICHWÖRTER  
LEBENS- BEGEGNUNGSZONEN  
SOZIALE FUNKTION STÄRKEN  
TREFFPUNKTE  
ATMOSPHERE  
VERKEHR



# STÄRKEN - SCHWÄCHEN - CHANCEN - RISIKEN ANALYSE

Die Antworten zu den Fragestellungen sind im vorherigen Kapitel festgehalten. Im Folgenden werden die einzelnen Antworten thematisch sortiert und nach dem Prinzip der Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken Analyse dargestellt um sie besser zu verstehen.

An diese Analyse lässt sich im weiteren Arbeitsprozess unmittelbar anknüpfen.



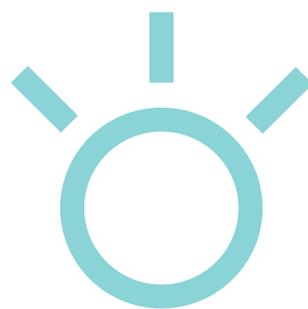
**STÄRKE**



**SCHWÄCHE**



RISIKO

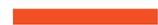


CHANCE

Moosbach  
Wiesbach  
Feuerwehr  
Radweg  
Brunnenwirt mit Vorplatz  
Dorffest (-wiese)  
Kirchenvorplatz  
(Rasso-) Kapelle  
Halde  
Moosbachtal  
schöne Grünräume  
Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft  
Bauwagen  
Kinderspielplätze / Bolzplatz



Kurve am Ortseingang Nord („scharfes Eck“) - Gefahr für Fußgänger:innen  
Engstelle  
Ortseinfahrt Norden  
Internet



Befestigung Fußwege  
Weiß - Museum  
Mobilitätsanbindung  
Barrierefreiheit  
Staudämme (Pflege)  
dörfliche Strukturen beibehalten



Fußweg nach Mittelstetten  
Entwicklung Neubaugebiet für junge Ellighofer:innen  
Mehrgenerationenwohnen  
Umbau des Lagerhauses und Nutzung für Vereine  
Bepflanzung Wiesbachstraße  
Entwicklung Wiesbach  
Sitzmöglichkeiten (Halde/Waldwege)  
Hofstellen  
angemessene Verdichtung



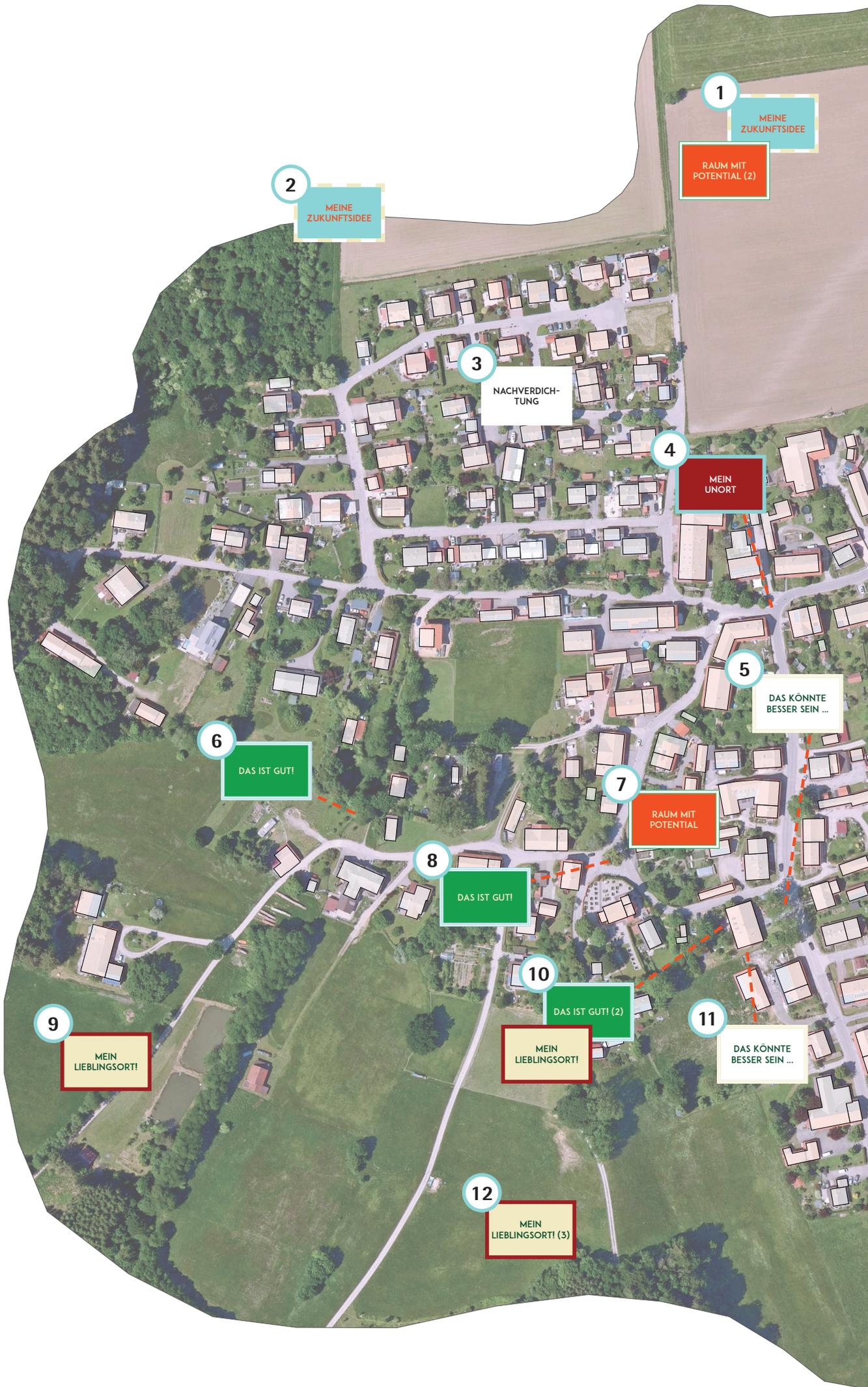
# PLANVERORTUNG

Im Folgenden findet sich zu den Verortungen der Stichworte im Lageplan (siehe rechts) eine detailliertere Erklärung:

- 1 - neues Baugebiet  
- gemischte Bebauung / Eigentum für junge Ellighofer:innen  
- Prio 1 / Neubaugebiet für Ellighofen
- 2 - Fußweg nach Mittelstetten
- 3 - Nachverdichtung
- 4 - „scharfes Eck“ > Engstelle und Fußweg zum Wiesbach
- 5 - Internet  
- Befestigung der Fußwege
- 6 - Moosbach
- 7 - Nachverdichtung Altort
- 8 - Vorplatz Kirche
- 9 - Moosbachtal
- 10 - (Wohlfühlen) Brunnenwirt  
- Brunnenwirt als Treffpunkt
- 11 - Nutzung Weiß-Museum
- 12 - Halde / Schlittenberg  
- Ausblick Dorf und Moosbachtal

Legende:





1

MEINE ZUKUNFTSIDE

RAUM MIT POTENTIAL (2)

2

MEINE ZUKUNFTSIDE

3

NACHVERDICH-TUNG

4

MEIN UNORT

5

DAS KÖNNTE BESSER SEIN ...

6

DAS IST GUT!

7

RAUM MIT POTENTIAL

8

DAS IST GUT!

9

MEIN LIEBLINGSORT!

10

DAS IST GUT! (2)

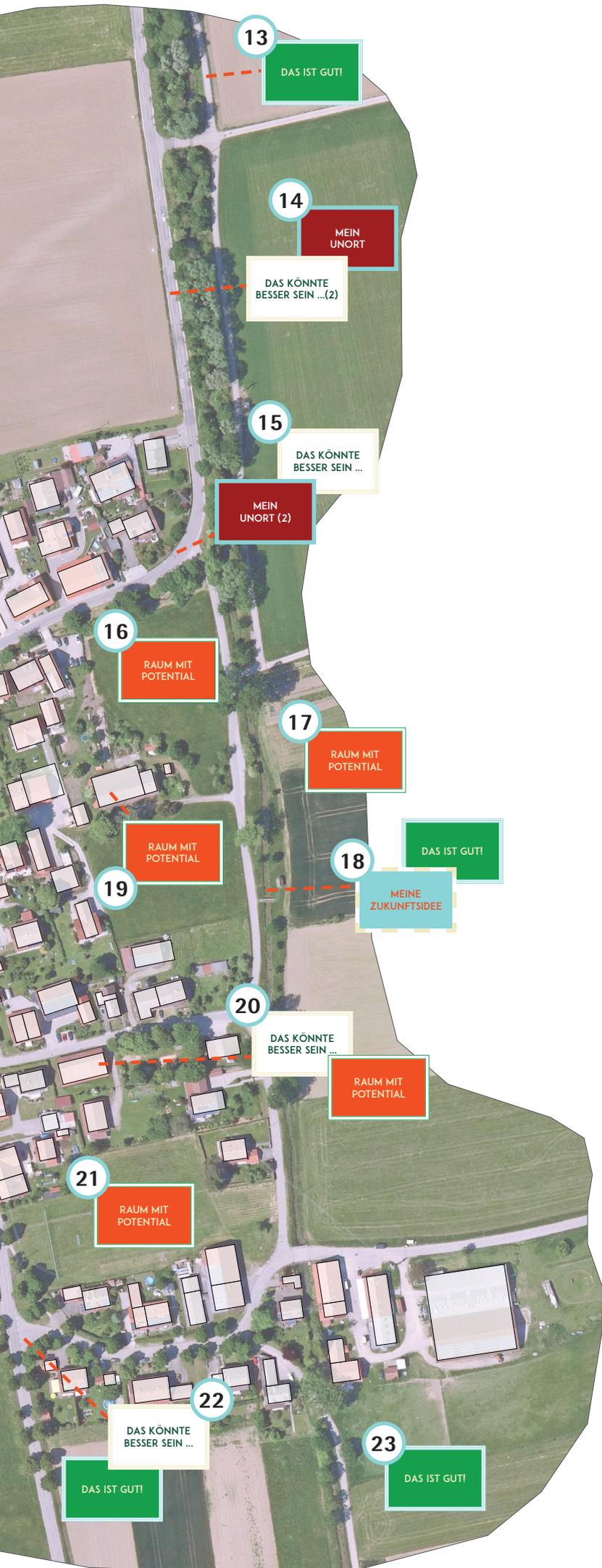
MEIN LIEBLINGSORT!

11

DAS KÖNNTE BESSER SEIN ...

12

MEIN LIEBLINGSORT! (3)



Legende:



- 13 - Radweg
- 14 - Nordeingang kultivieren
- 15 - als Fußgänger  
- pragmatische Lösung für „Fußweg“
- 16 - Festplatz  
- Dorffest / Zusammenhalt
- 17 - Wiesbachstraße bepflanzen
- 18 - Wiesbach
- 19 - Mehrgenerationen
- 20 - Umbau Lagerhaus für Vereine
- 21 - Bolzplatz
- 22 - Ortseingang Süden / Bepflanzung Baumreihen
- 23 (ohne Stichwort)



## IMPRESSUM

---

### **Beteiligte Personen**

Ortssprecher | Stephan Niedermayer

Stadtbaumeisterin | Annegret Michler

Referatsleiter Stadtplanung | Maximilian Tobisch

Sachbearbeiterin | Julia Sack

### **Datum**

14. Februar 2024

