

DORFENTWICKLUNG ELLIGHOFEN

WORKSHOP
AM 01. FEBRUAR 2024

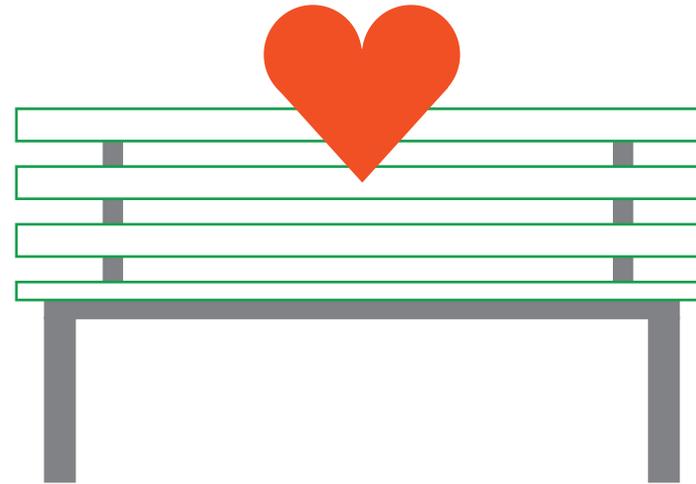
2.2

AUF GEHT'S ...

LIEBLINGSPLATZ

Welcher Platz im Ort gefällt Ihnen besonders gut?
Wann haben Sie sich dort das letzte Mal aufgehalten?
Was ist dort schönes passiert?

Drehen Sie sich einmal zu Ihrem linken Sitznachbarn oder ihrer Sitznachbarin und tauschen Sie sich kurz darüber aus.



GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS PASSIERT HEUTE ABEND?

- ... GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN
(STADTPLANUNG| ORT)
- ... THEMA 1: VORSTELLUNG SANIERUNGSGEBIET
- ... THEMA 2: BEBAUUNGSPLAN
- ... **WORKSHOP DORFENTWICKLUNG**
- ... AUSBLICK

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS IST STADTPLANUNG EIGENTLICH?

DEFINITION „QUALIFIZIERTE STADTPLANUNG“?

Stadtplanung steht für die **Planung und Steuerung einer nachhaltigen – ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell ausgewogenen – räumlichen Entwicklung eines Stadt- oder Siedlungsgebiets.**

Institutionelle und organisatorische Abläufe werden dafür in einen **transparenten Planungsprozess** eingebunden. Hierbei definiert und integriert Stadtplanung die **langfristigen Stadtentwicklungsziele** und wägt öffentliche und private Interessen unter Wahrung des Allgemeinwohls ab.

Quelle: Vom Wert der Planung. Qualität im Städtebau und dafür erforderliche Leistungen; BDA, DASL (2021)

GRUNDLAGEN

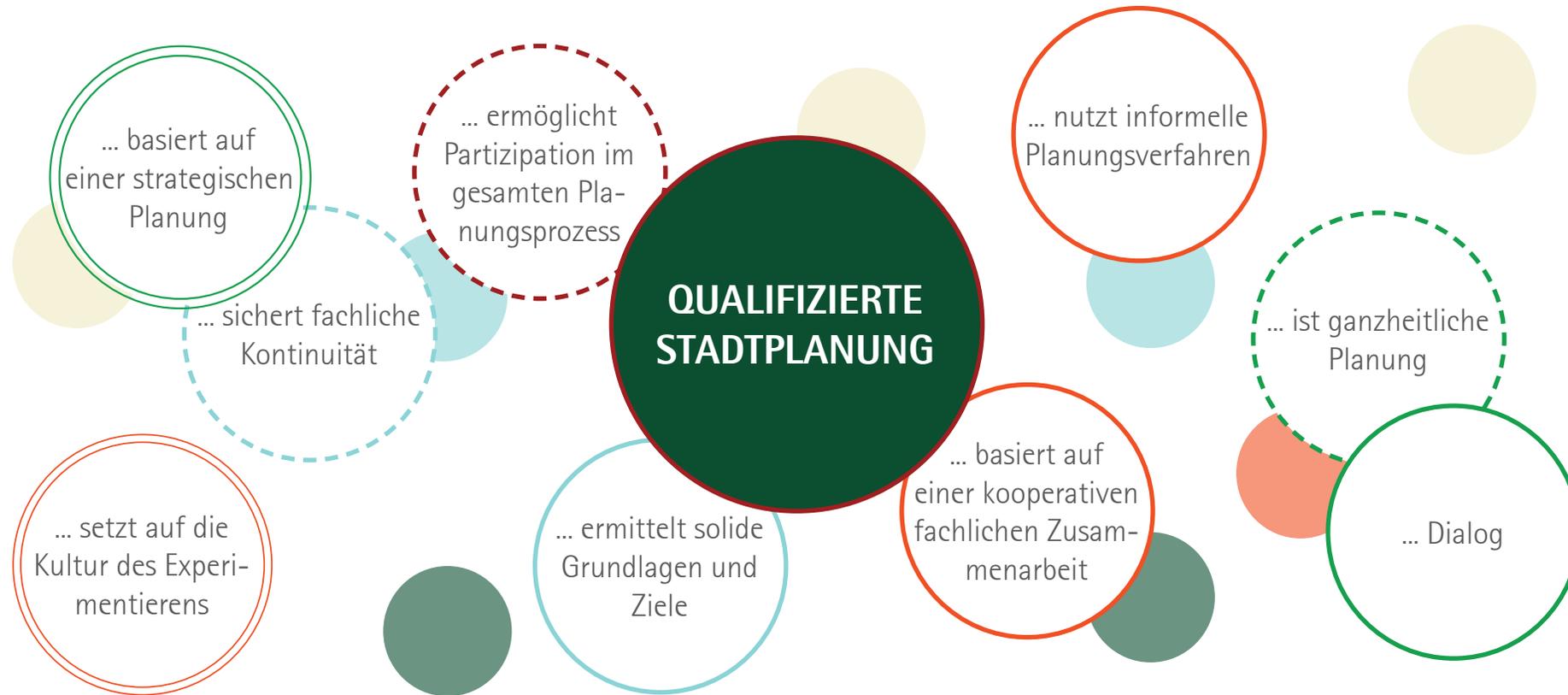
SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS IST STADTPLANUNG EIGENTLICH?



GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS IST BISHER SCHON PASSIERT?

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Handlungsfelder

1) Bildung und Soziales →

2) Bauen und Wohnen

3) Wirtschaft und Digitalisierung →

4) Kultur und Freizeit →

5) Mobilität und Umwelt →

Relevante Punkte für Ellighofen

1.1 Teilnahme am sozialen Leben für alle

1.2 Familienstadt mit Zukunft

3.1 Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile)

4.1 Kultur und Bildung für alle

4.2 Kommunale Freizeitinfrastruktur: bedarfsorientiert und vielfältig

5.1 Förderung des Umweltverbunds durch die Erhöhung der Verkehrssicherheit, die Attraktivität und Erreichbarkeit sowie die Gestaltung öffentlicher (Verkehrs-) Flächen

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS IST BISHER SCHON PASSIERT?

LANDSBERG 2035

Handlungsfelder

- 1) Bildung und Soziales →
- 2) Bauen und Wohnen →
- 3) Wirtschaft und Digitalisierung →
- 4) Kultur und Freizeit →
- 5) Mobilität und Umwelt →

Diskutierte Projekte (LL 2035)

- 1) Dorfladen
Schule Erpfting erhalten
- 2) Lagerhaus
Wohnraum schaffen
- 3) Stromversorgung im Ort
- 4) Badestelle Ortsweiher
Bäume am Spielplatz reduzieren
Dörfliche (Outdoor) Sportaktivitäten
- 5) Verkehrsberuhigung
Bacharbeiten
Öffentliche Verkehrsanbindung
Ladestelle E-Bikes (Radweg)
Grünflächen erhalten und aufforsten
B17 Über-/Unterquerung und Radweg - 4 Dörfer

GRUNDLAGEN

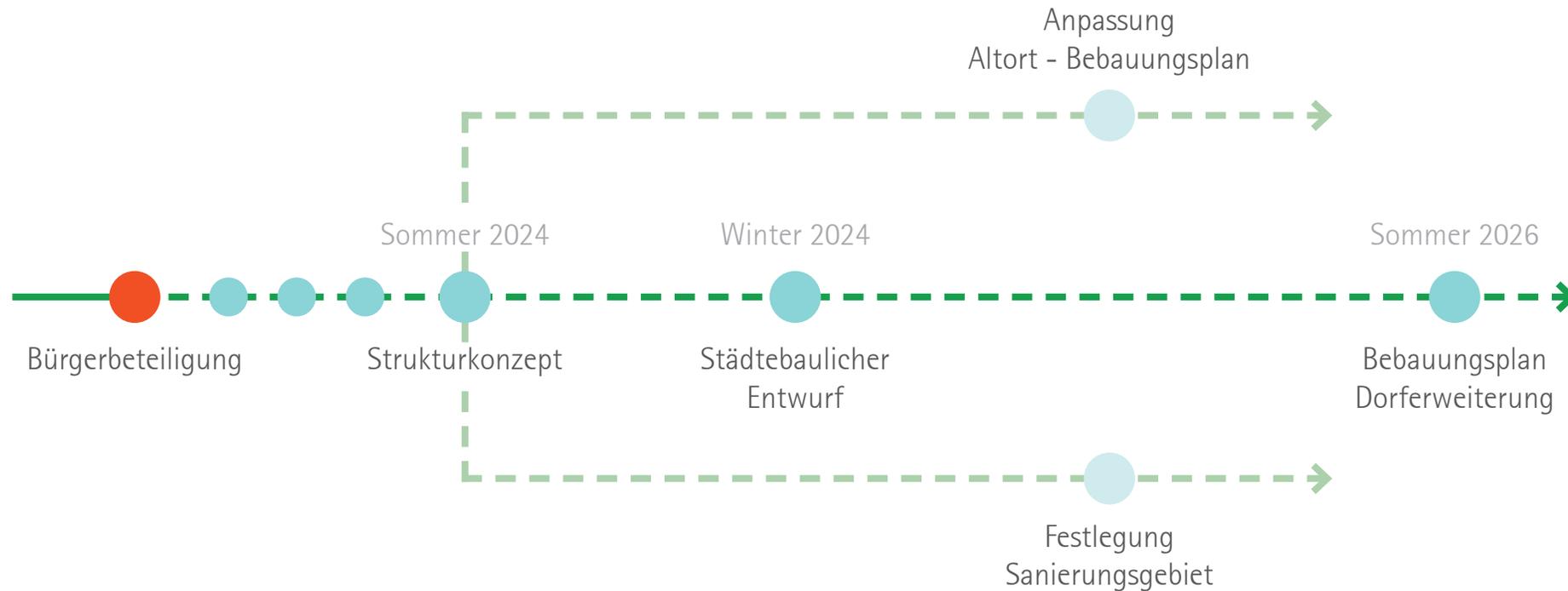
SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

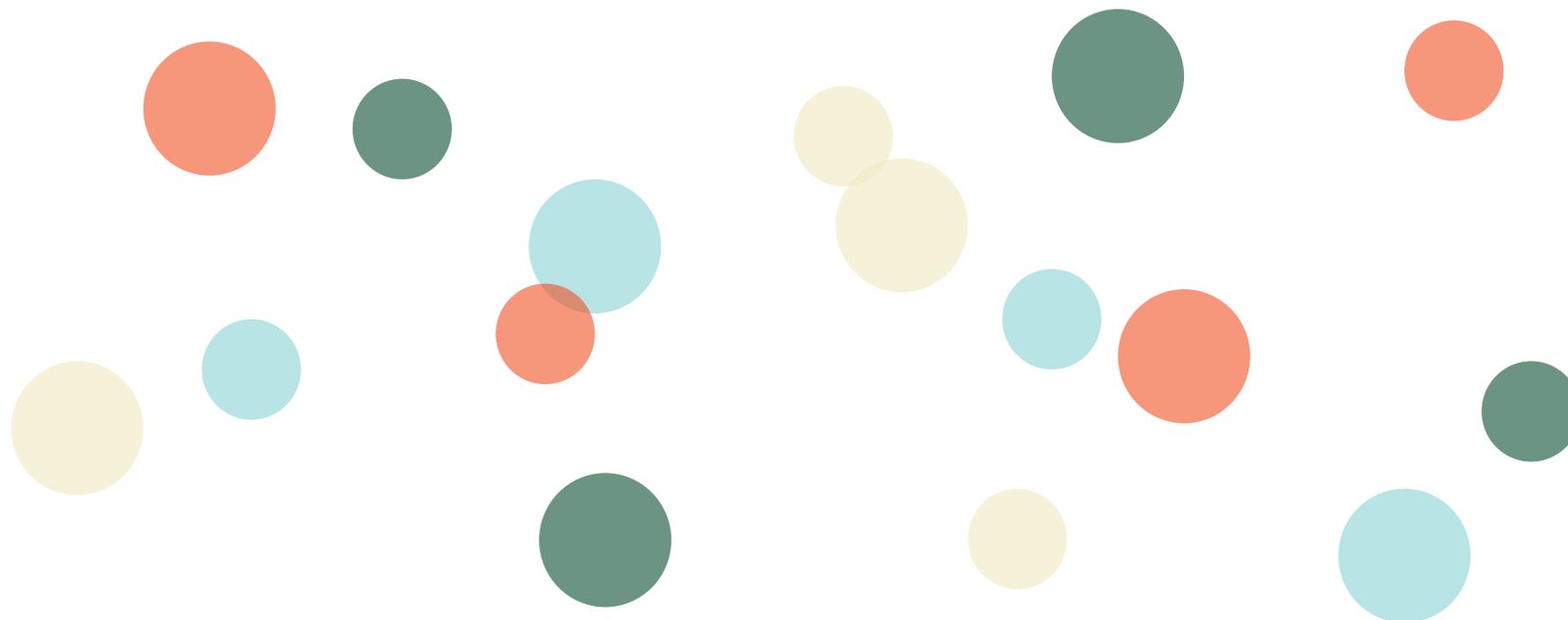
WARUM ERZÄHLEN WIR IHNEN DAS?



- GRUNDLAGEN
- SANIERUNGS-
GEBIET
- BEBAUUNGS-
PLAN**
- WORKSHOP
- AUSBLICK



THEMA 1: SANIERUNGSGEBIET



GRUNDLAGEN

SANIERUNGSGEBIET

BEBAUUNGSPLAN

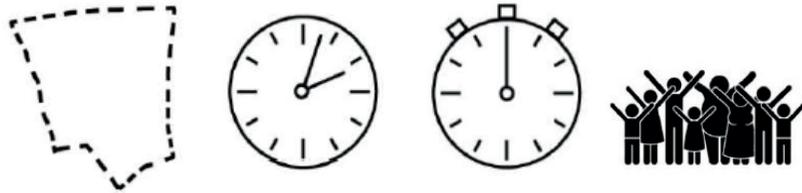
WORKSHOP

AUSBLICK



WAS IST EIN SANIERUNGSGEBIET?

SANIERUNGSGEBIET



Das Sanierungsrecht ist ein **Sonderrecht bzw. Privileg**, welches dazu dient städtebauliche Misstände zu beheben. Es ist **räumlich abgegrenzt**, **zeitlich befristet**, die Maßnahmen sind **zügig durchzuführen** und es **dient der Allgemeinheit**.

FOLGEN FÜR DIE BETROFFENEN

- a) **Beschränkungen**
 - ggf. Genehmigungspflichten
- b) **Pflichten**
 - Auskunftspflicht
 - Mitwirkungspflicht
- c) **Chancen**
 - soziale Verträglichkeit der Sanierung
 - Substanz-/ Funktionsverbesserung
 - steuerliche Vergünstigungen
 - Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
 - kostenlose Erstberatung von Sanierungsarchitekt:innen

WELCHE VORTEILE BIETET ES?

SANIERUNGSGEBIET STEUERLICHE VORTEILE

Die erhöhte steuerliche Absetzung für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist in den **Paragrafen 7h und 10f Einkommensteuergesetz (EStG)** geregelt.

Für selbst genutzte Gebäude lassen sich 90 % der Herstellungskosten über 10 Jahre absetzen, für vermietete Gebäude sogar insgesamt 100 %, wobei diese über 12 Jahre verteilt werden. In den ersten 8 Jahren jährlich 9 %, in den darauffolgenden 4 Jahren 7 %.

Das folgende vereinfachte Rechenbeispiel zeigt, wie sich die tatsächlichen Investitionskosten auf diese Weise reduzieren lassen.

(C) Stadt Steinbach (Taunus), Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Beispiel: Vermietetes Gebäude
Herstellungskosten: 50.000 Euro

Erhöhte jährliche Absetzung	Steuerliche Entlastung (bei Steuersatz von 35%)	
	pro Jahr	über gesamte Laufzeit
8 Jahre Absetzung von 9% = 4.500 Euro / Jahr	1.575 Euro	12.600 Euro (Jahre 1-8)
4 Jahre Absetzung von 7% = 3.500 Euro / Jahr	1.225 Euro	4.900 Euro (Jahre 9-12)

Die gesamte Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt in diesem vereinfachten Beispiel 17.500 Euro. Somit betragen die letztendlichen Ausgaben nur 32.500 Euro.

WIE KANN EIN PROJEKT AUSSEHEN?

BEISPIEL | HANS-KUFFER-PARK IN BERCHING



(C) https://www.naturpark-altmuehltal.de/freizeit/a-z/hans_kuffer_park-21790/



In Berching (Oberpfalz) wurde der **Bach besser in den Ort integriert und erlebbar gemacht.**

Es gibt Angebote für alle Altersgruppen - Sitzstufen, Steine durch den Bach, Seile zum Klettern und Raum für kleinere Veranstaltungen im Freien. Im Sommer ist es ein attraktiver Stop für Radfahrer:innen auf dem Altmühlradweg.

GRUNDLAGEN

**SANIERUNGS-
GEBIET**

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

WIE KANN EIN PROJEKT AUSSEHEN?

BEISPIEL | GABRIELHOF IN EGGSTÄTT



Der Gabrielhof (BJ 1914) bestand aus einem Haupthaus und einem langen Stall, damals sehr modern. 100 Jahre später wurde er verkauft und von 4 Familien **im Bestand renoviert**.

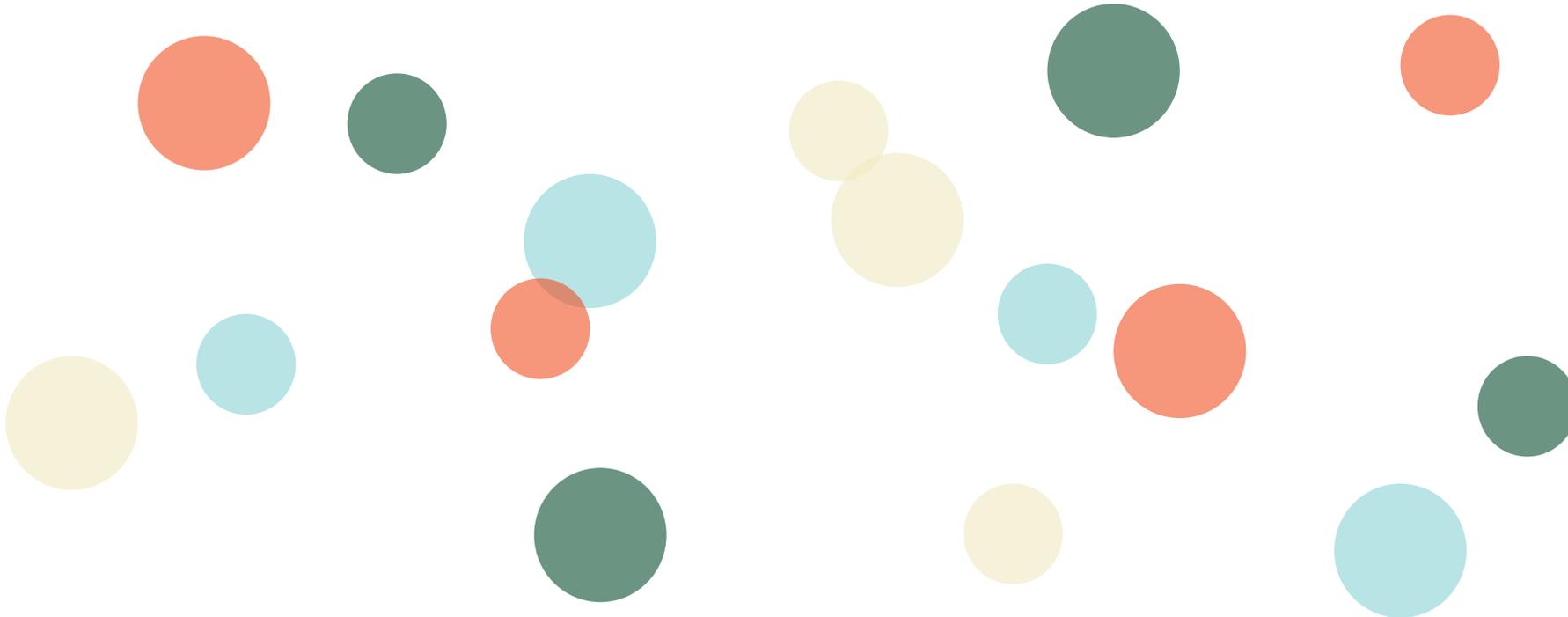
Das alte Gebäude ist von der **Aufteilung** und dem **Volumen** noch immer ablesbar, nur die **Raumeinteilung und -nutzung** innen hat sich geändert.

(C) Kammerl & Kollegen Architekten / https://www.kammerl-kollegen.de/html/projekt_wohnungsbau_02.html (links)
KfW / <https://www.kfw.de/stories/gesellschaft/bauen/kfw-award-2019-bauen-eggstaett/> (rechts)

GRUNDLAGEN
SANIERUNGS-
GEBIET
BEBAUUNGS-
PLAN
WORKSHOP
AUSBLICK



THEMA 2: BEBAUUNGSPLAN

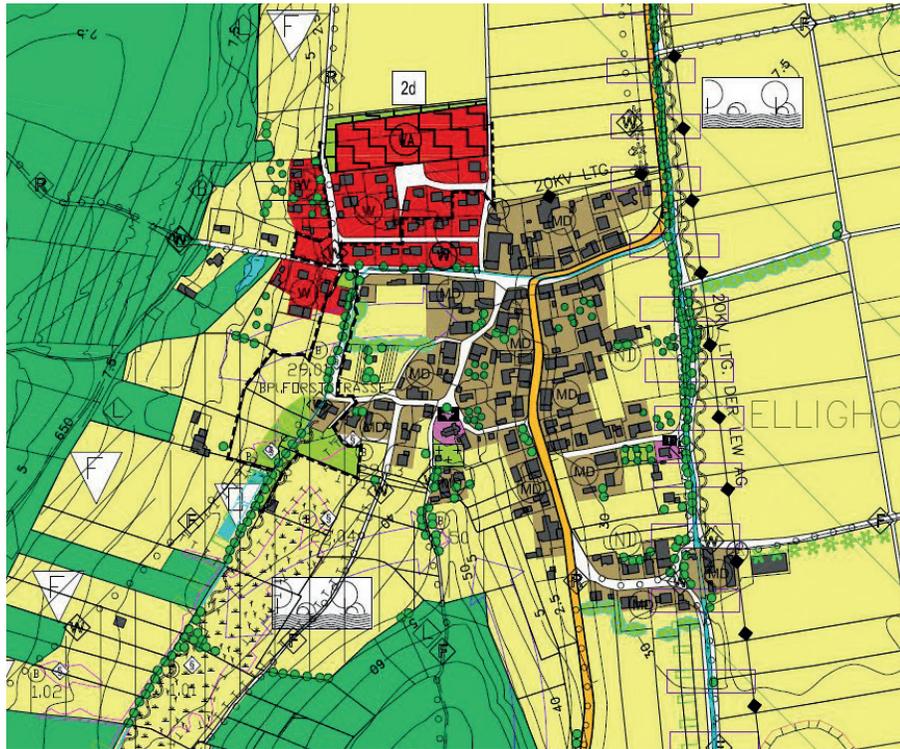


GRUNDLAGEN
SANIERUNGS-
GEBIET
**BEBAUUNGS-
PLAN**
WORKSHOP
AUSBLICK



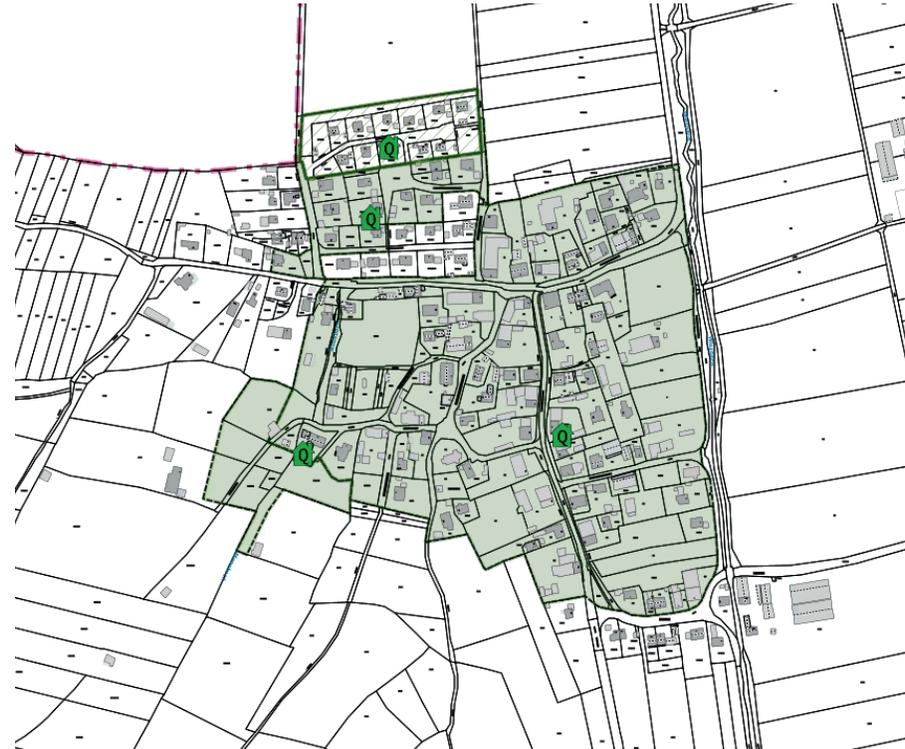
WAS GIBT ES FÜR PLANUNGSGRUNDLAGEN?

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



(C) Bauamt | Stadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLÄNE



(C) RIWA GIS | Stadt Landsberg am Lech

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS IST EIN BEBAUUNGSPLAN?

Ein Bebauungsplan ist eine **Satzung**, die von der Gemeinde beschlossen wird. Er regelt die **städtebauliche Ordnung** und gilt für alle Menschen gleichermaßen.

Unter anderem können dort Festsetzungen zur **Nutzung**, der **Bauweise**, der **überbaubaren Grundstücksfläche** oder der **Stellung von Gebäuden** getroffen werden.

Es kann auch geregelt werden, welche Fläche frei bleiben soll, z.B. für einen **Park, Zelt- und Badeplätze** oder wo **Bäume** gepflanzt werden müssen.

Um die Festsetzungen zu formulieren, ist es wichtig eine gute Arbeitsgrundlage zu haben. Diese wollen wir gemeinsam erarbeiten um Ihre Wünsche berücksichtigen zu können. Relevante Themen sind unter anderem folgende:

RELEVANTE THEMEN

- 1 Ortseingänge und Ortsränder
- 2 Ortsbildprägendes Grün
- 3 Ortsbildprägende Gebäude
- 4 Nachverdichtung
- 5 Öffentliche Räume

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

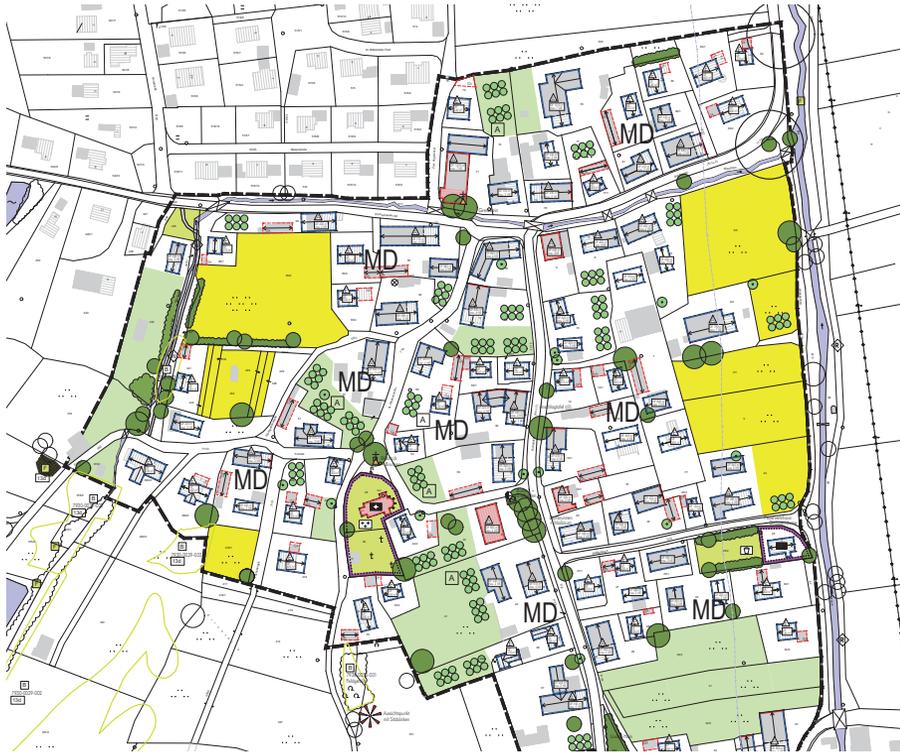
**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

WAS REGELT DER BEBAUUNGSPLAN HIER?

AUSSCHNITT „ALTORT ELLIGHOFEN“ (2009)



(C) Bauamt | Stadt Landsberg am Lech

Planungsanlass:

- aufgelassene (Alt-) Hofstellen / Leerstand
- Überalterung im Dorfkern

Planungsziel:

- Potentiale im Ort nutzen
- Sanierung und Umnutzung von Althofstellen mit Wirtschaftsteilen
- Erhalt ortsbildprägender Freiflächen

Planungsinhalt:

- Festlegung von Baugrenzen
- höchstzulässige Geschossfläche pro Bauraum
- gestalterische Festsetzungen (z.B. wenige, eher großvolumige Baukörper mit weiträumigen Grünflächen)

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

WIE KANN EINE ERWEITERUNG AUSSEHEN?

BEISPIEL | BÜCHEREI IN GUNDELSHEIM



Ein zentral gelegenes Wohnstallhaus sollte abgerissen werden. Die Gemeinde erwarb das **ortsbildprägende Haus** und ergänzte es um einen Neubau um es mit einer öffentlichen Nutzung zu reaktivieren.

Auf dem Grundstück wurde eine **qualitätvolle Nachverdichtung** erreicht, die sich gut in die Umgebung einfügt. Auch in Form eines **Wohnhauses** kann dies sehr gut gelingen.

(C) Schlicht Lamprecht Kern / Bücherei Gundelsheim
<https://schlichtlamprecht.de/buecherei-gundelsheim/>

GRUNDLAGEN
SANIERUNGS-
GEBIET
**BEBAUUNGS-
PLAN**
WORKSHOP
AUSBLICK

WELCHE THEMEN SIND FÜR EINE DORFENTWICKLUNG RELEVANT?

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

ORTSEINGÄNGE UND ORTSRÄNDER



DENKANSTÖSSE

Wie werden wir wahrgenommen?

STICHWORTE

Gestaltung Ortseinfahrt
Bezüge zum Außenraum
Betonung Übergang Dorf - Landschaft

GRUNDLAGEN

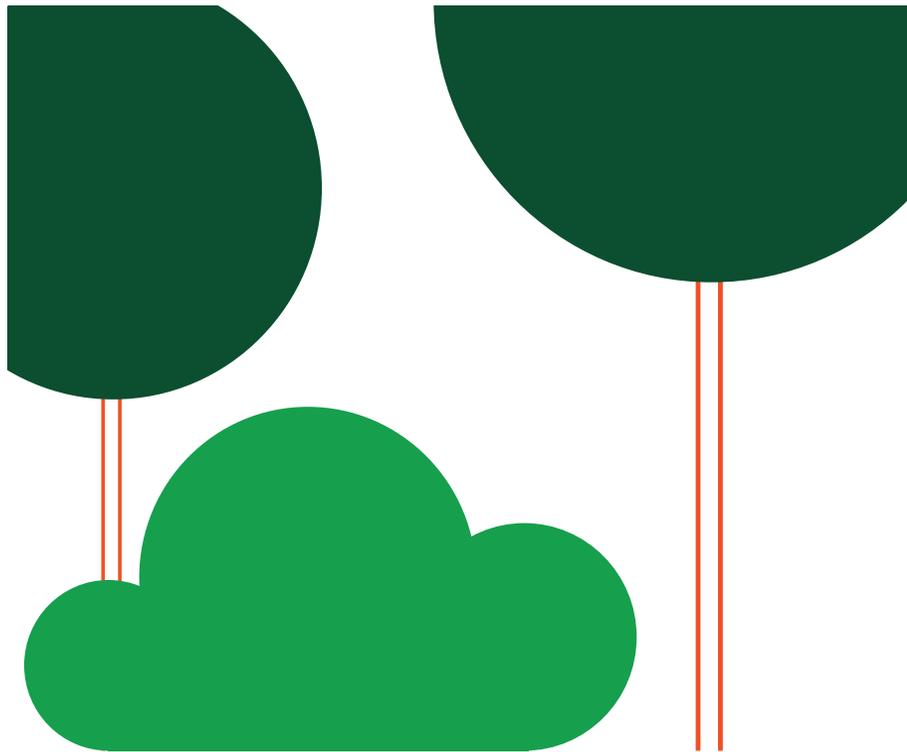
SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

ORTSBILDPRÄGENDES GRÜN



DENKANSTÖSSE

Welche Grünräume gibt es?

(Straßenbegleitgrün, Bachlauf, Grünanger, Vorgärten, ...)

Welche Grünräume sind uns wichtig?

Wie sind die Grünräume gestaltet?

Wo halten Sie sich gerne auf?

STICHWORTE

hohe Aufenthaltsqualität

Erweiterung Straßenraum

Ort der Begegnung

einladende Gestaltung

bremst den Blick

gemeinsamer Zugang

Definition und Sicherung

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK



ORTSBILDPRÄGENDE BAUTEN

DENKANSTÖSSE

Welche Gebäude sind für Sie prägend?

Wie gehen Sie mit den ortsbildprägenden Bauten um?

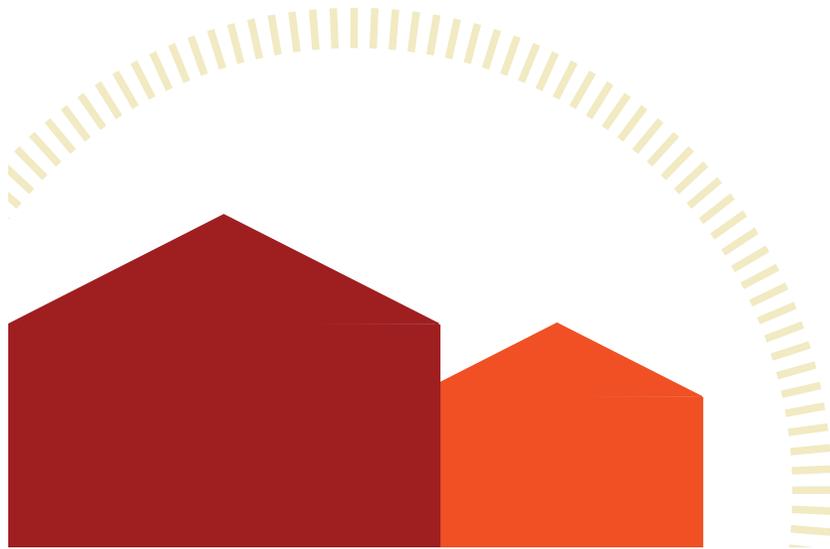
Was hilft dabei den Charakter Ellighofens zu bewahren?

STICHWORTE

Gebäudegestaltung

Standort

Bautypologien



GRUNDLAGEN

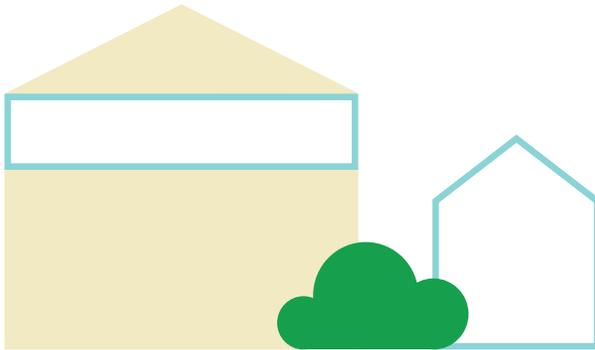
SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

NACHVERDICHTUNG



STICHWORTE

Bedürfnisse der Nutzer:innen erfüllen
Durchblicke
Anzahl der Wohneinheiten
räumliche Zusammenhänge / Dialog mit Umgebung
hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität
Belichtung
Bewahrung von Kultur, Geschichte und Atmosphäre

DENKANSTÖSSE

Wieviel Nachverdichtung ist gut?
Welche Bauweise verträgt der Ort?
Für welche Altersgruppen soll Wohnraum geschaffen werden?
Wie müssen neue Baukörper gestaltet werden um sich gut einzufügen?

Beitrag zur Identifikation
flexible Nutzbarkeit
nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen
städtebauliche Dichte
Proportionen
hochwertige Freiräume
Rücksicht auf Baukultur

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

ÖFFENTLICHER RAUM



DENKANSTÖSSE

Wo fühle ich mich im öffentlichen Raum wohl?
Welche Gestaltungselemente sind wichtig?
Was mache ich im öffentlichen Raum?

STICHWORTE

lebendige Begegnungszonen
Soziale Funktion stärken
Treffpunkte
Atmosphäre
Verkehr

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

**BEBAUUNGS-
PLAN**

WORKSHOP

AUSBLICK

WIE KANN ES AM ENDE AUSSEHEN?

BEISPIEL | MEHRGENERATIONENHAUS IN KRANZBERG



Eine Häusergruppe in Kranzberg, die sich gut an den Ortsrand angliedert und typische Gestaltungsarten der Umgebung aufgreift.

Es wurde **verdichteter Wohnraum** geschaffen, der trotzdem eine **hohe Wohnqualität und Freiraumqualität** hat.

(C) Sebastian Schels / Mehrgenerationenhaus Kranzberg
<https://www.byak.de/planen-und-bauen/projektsuche-architekten/detail/mehrgenerationenhaus.html>

GRUNDLAGEN
SANIERUNGS-
GEBIET
**BEBAUUNGS-
PLAN**
WORKSHOP
AUSBLICK

WIE KANN ES AM ENDE AUSSEHEN?

BEISPIEL | MEHRGENERATIONENWOHNEN „ALTER PFARRHOF“ IN WINDACH



Der denkmalgeschützte Pfarrhof wurde saniert und erweitert. Es befinden sich dort insgesamt **12 barrierefreie Mietwohnungen** mit jeweils einem Balkon oder Garten.

Die Lage ist zentral - Rathaus, Ortskern und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Die Architektur fügt sich gut in das Ortsbild ein und schafft **alternatives, genossenschaftliches Wohnangebot**.

(C) MARO Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen e.G.
<https://www.maro-genossenschaft.de/projekte/windach/>

GRUNDLAGEN
SANIERUNGS-
GEBIET
**BEBAUUNGS-
PLAN**
WORKSHOP
AUSBLICK



JETZT GEHT'S ENDLICH LOS!

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

JETZT GEHT'S ENDLICH LOS!

FRAGESTELLUNGEN

WIE WERDEN DIE ORTSRÄNDER WAHGENOMMEN?

WELCHE GRÜNRÄUME GIBT ES?
WIE SIND DIE GRÜNRÄUME GESTALTET?
WO HALTE ICH MICH GERNE AUF?

WELCHE GEBÄUDE PRÄGEN DAS ORTSBILD?
WIE GEHEN SIE MIT ORTSBILDPRÄGENDEN BAUTEN UM?
WAS HILFT DABEI DEN CHARAKTER DES ORTES ZU BEWAHREN?

WIEVIEL NACHVERDICHTUNG IST GUT?
WELCHE ALTERSGRUPPEN SOLLEN DORT WOHNEN?
WIE MÜSSEN NEUE BAUKÖRPER GESTALTET WERDEN UM SICH GUT EINZUFÜGEN?

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

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

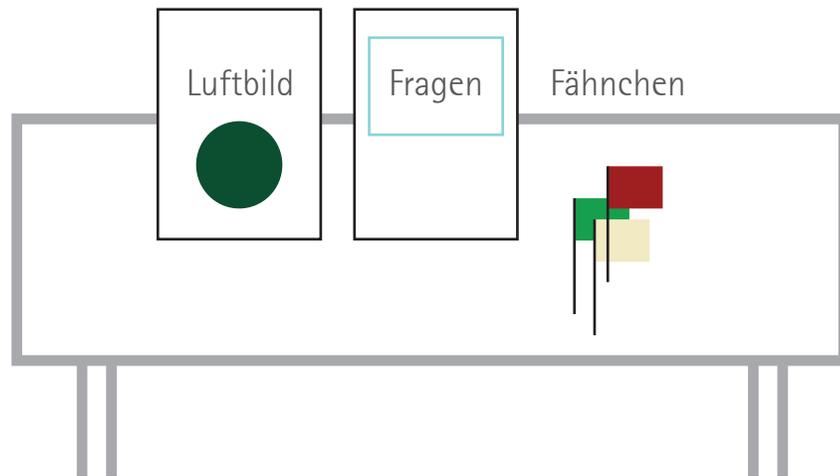
BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK

JETZT GEHT'S ENDLICH LOS!

AUFGABENSTELLUNGEN



Es gibt 5 verschiedene Tische, die jeweils eins der im Vorhinein genannten Themen behandeln.

Auf jedem Tisch befinden sich:

- 1 Plakat mit einem Luftbild
- 1 Plakat mit den Fragen und leere Blätter
- verschiedene bedruckte Fähnchen

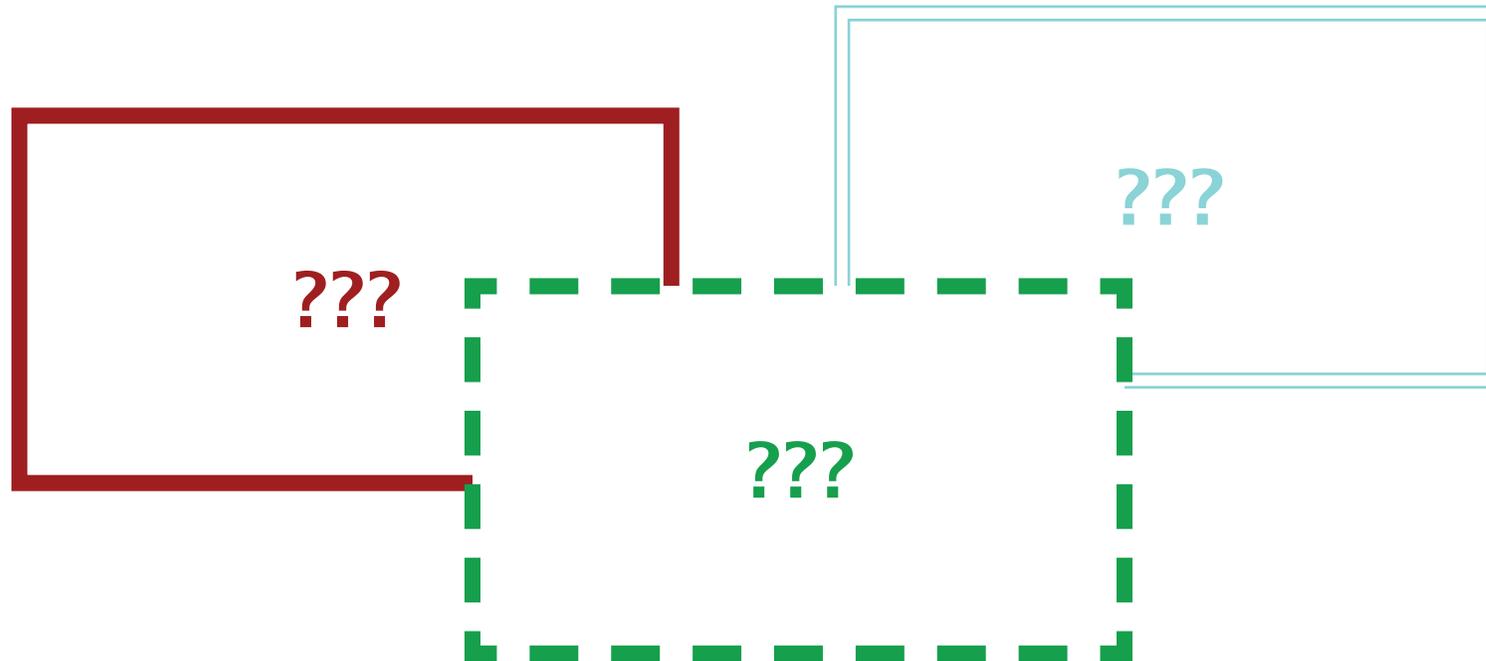
Die Aufgabe ist es die Fragen mit Bezug auf den

- 1) **Ist-Zustand** und einer
- 2) **möglichen, zukünftigen Entwicklung**

zu beantworten. Einmal in **Stichpunkten** auf dem Fragenplakat notieren und dann wenn möglich, noch mit den **Fähnchen** und Anmerkungen auf der Rückseite im Plan verorten.

Nach etwa 10-15 min wird zum nächsten Tisch gewechselt.

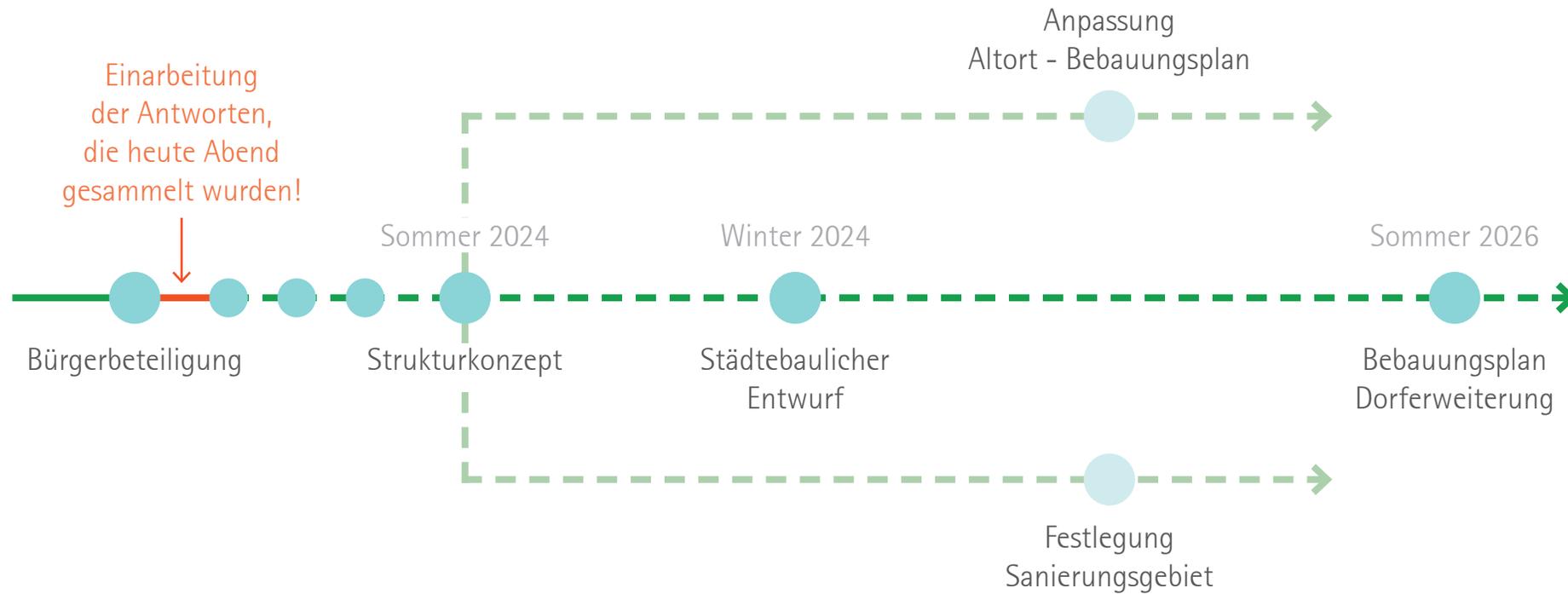
WAS WURDE DISKUTIERT?



GRUNDLAGEN
SANIERUNGS-
GEBIET
BEBAUUNGS-
PLAN
WORKSHOP
AUSBLICK

UND WIE GEHT'S JETZT WEITER?

VERFAHRENSÜBERSICHT



- GRUNDLAGEN
- SANIERUNGS-
GEBIET
- BEBAUUNGS-
PLAN
- WORKSHOP
- AUSBLICK

BETTHUPFERL!

Gute Gründe für Baukultur

1. Baukultur machen Menschen wie Du und ich.
2. Baukultur rechnet sich.
3. Baukultur mach Freu(n)de.
4. Baukultur schafft Werte.
5. Baukultur bringt Lebensqualität.
6. Baukultur macht klimafit.
7. Baukultur erzeugt Wertschöpfung.
8. Baukultur bringt Zukunftsperspektiven.
9. Baukultur entsteht im Dialog.
10. Raumplanung ist die Mutter der Baukultur.

(C) <https://www.landluft.at/baukultur/>

GRUNDLAGEN

SANIERUNGS-
GEBIET

BEBAUUNGS-
PLAN

WORKSHOP

AUSBLICK