



Gemeinde Türkenfeld

Bürgerinformation am 20. Mai 2021



Abbildung: Internetseite der Gemeinde Türkenfeld

Unser Büro / Ihr Verband

Planungsverband

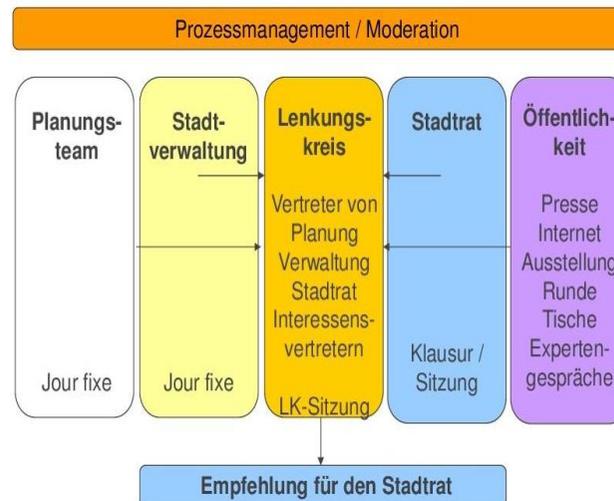


Ihr Experte für räumliche Entwicklung

Planer und Berater für seine Mitglieder

Tätigkeitsfeld Ortsplanung

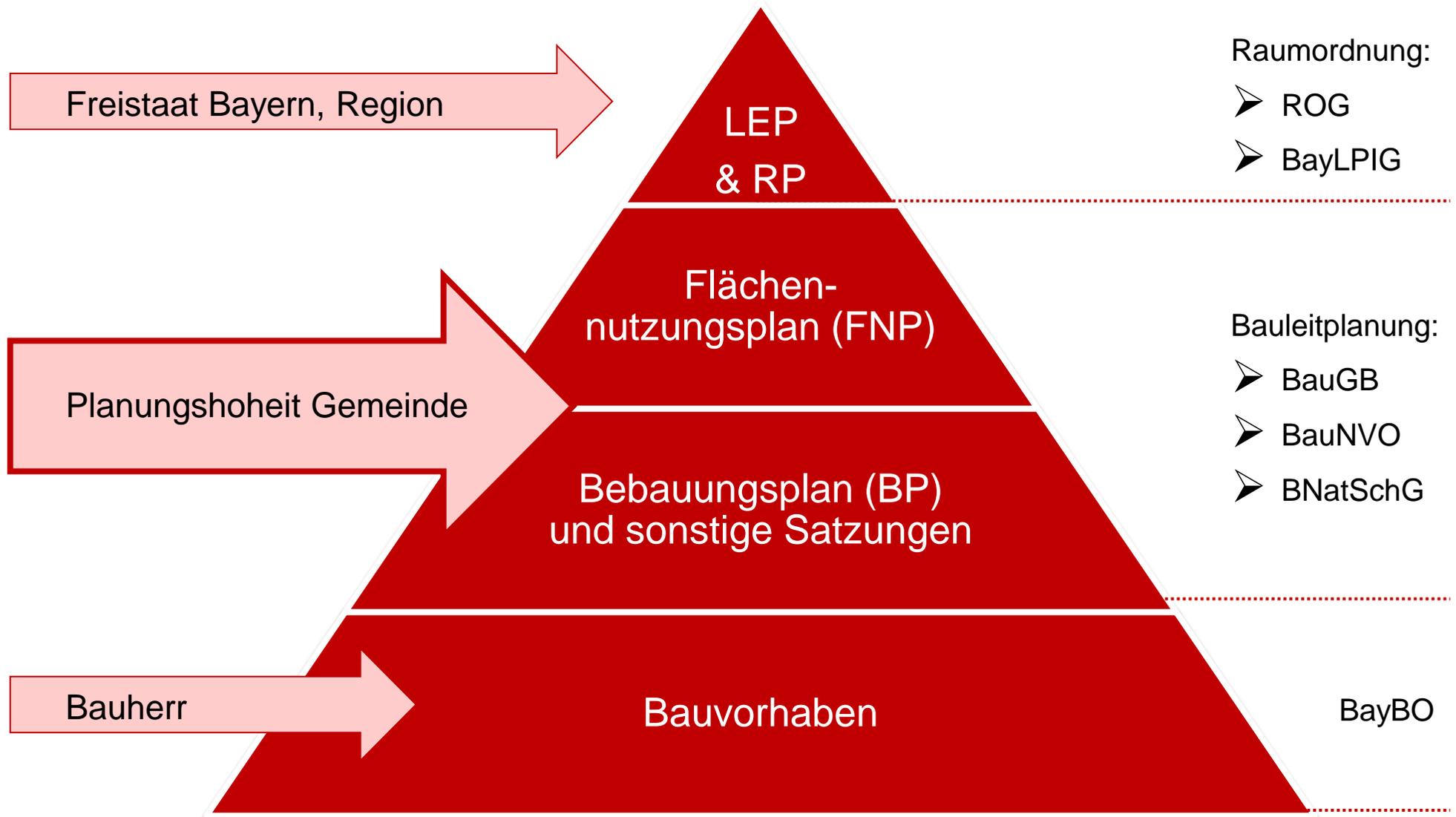
- Räumliche Leitbilder und Entwicklungskonzepte Ortsentwicklungsplanungen, Rahmenplanungen, ISEK



- Flächennutzungsplanung mit moderierten Beteiligungsprozessen
- Bebauungspläne/Satzungen

- Moderationen Workshops, Klausuren, Beteiligungsverfahren

Planungspyramide



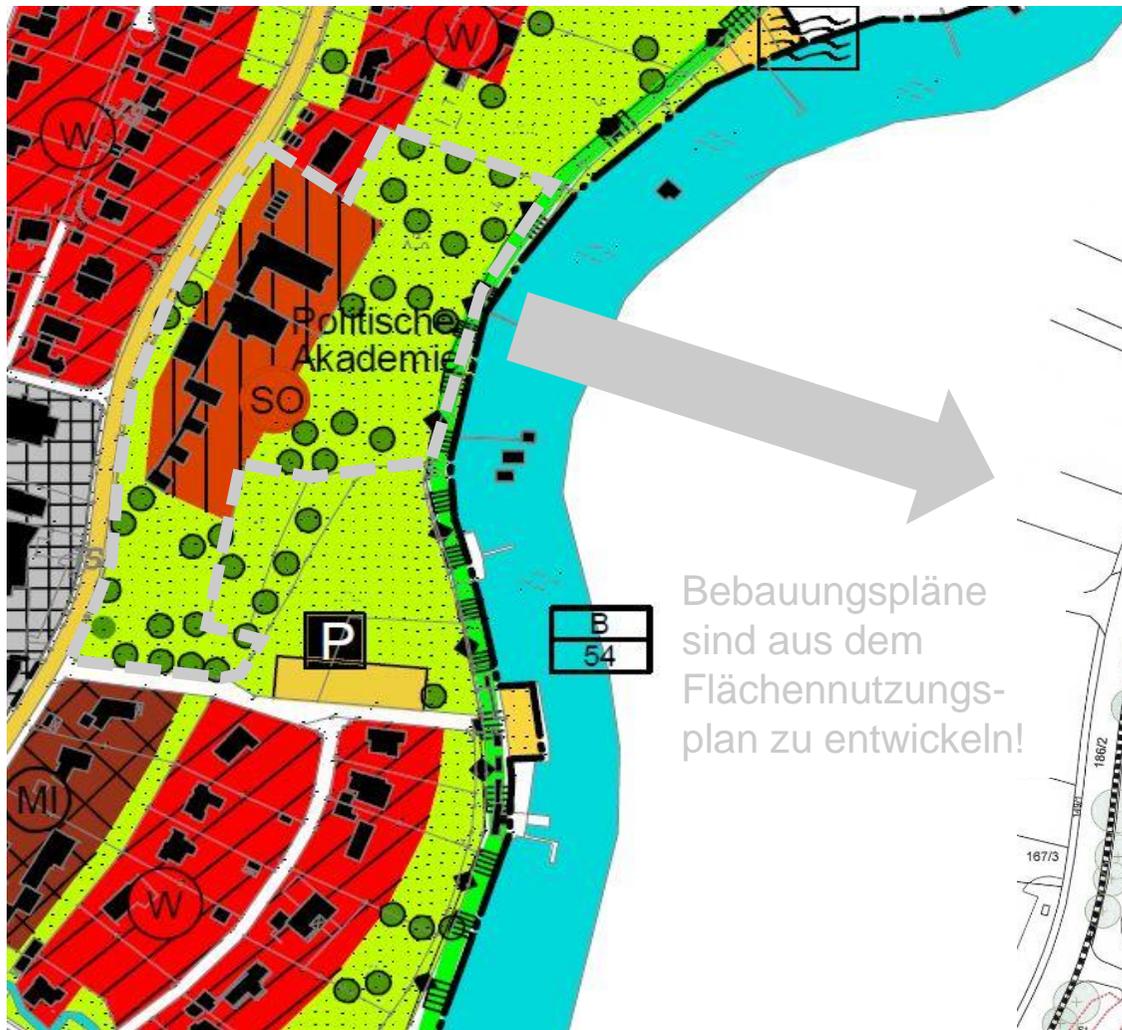
Flächennutzungsplan



- **Grundlage für das Handeln von Politik und Verwaltung**

Entwicklungsgebot

gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln!

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.



Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

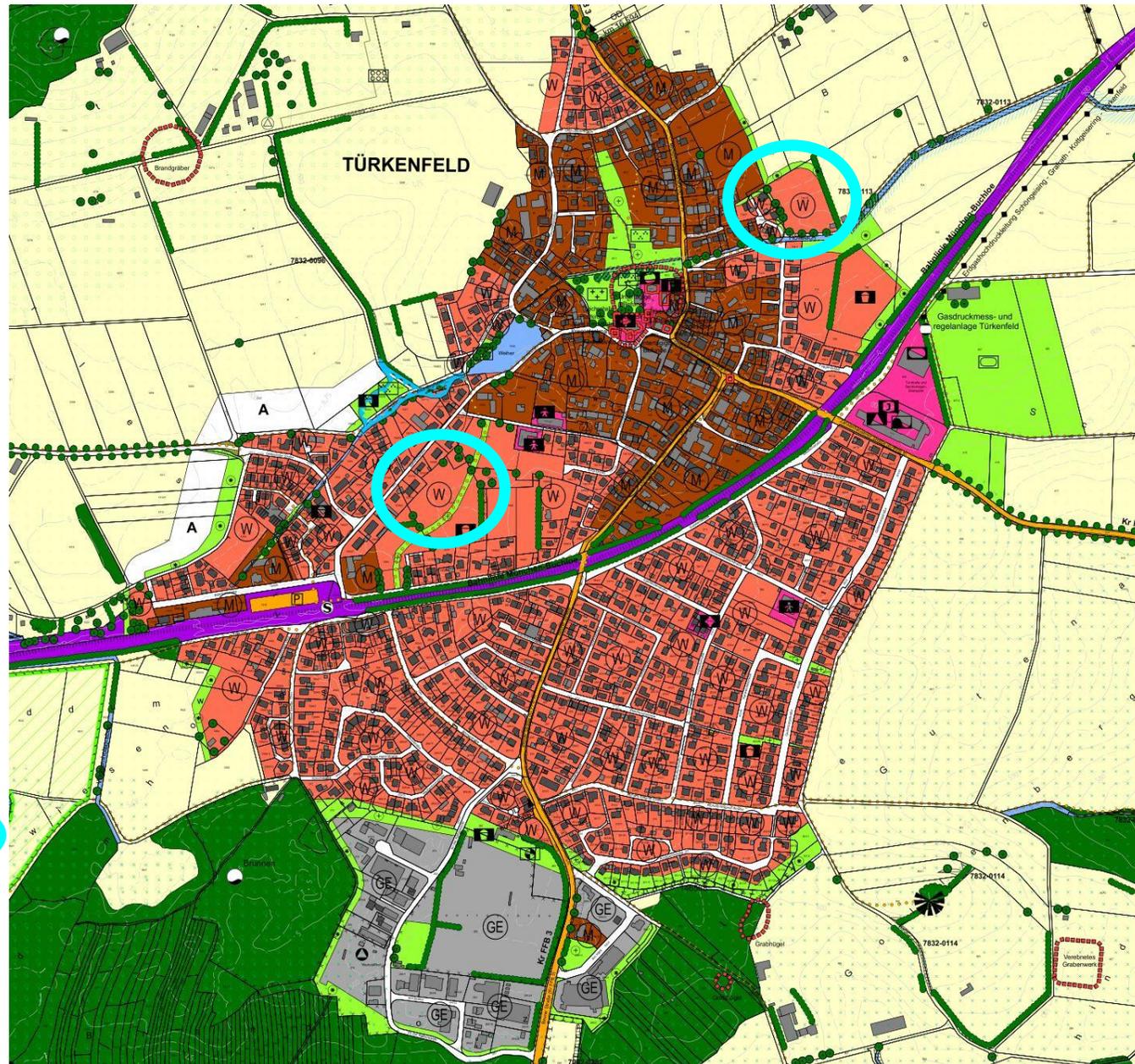
Flächennutzungsplan Türkenfeld

Flächennutzungsplan
mit integriertem
Landschaftsplan

FNP- Ausschnitt
in der Fassung vom 22.07.2020

Genehmigung erfolgte mit Bescheid
vom 05.06.2020 unter Auflagen

Nächster Schritt:
Bebauungspläne für **2 Bereiche**



Baulandgrundsatzbeschluss 21.03.2018

Größere Wohnbauflächen werden nur dann ausgewiesen werden, wenn unter Beteiligung der Gemeinde zumindest anteilig die Schaffung von Wohnraum im sog. „Einheimischenmodell“ möglich wird.

„Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“

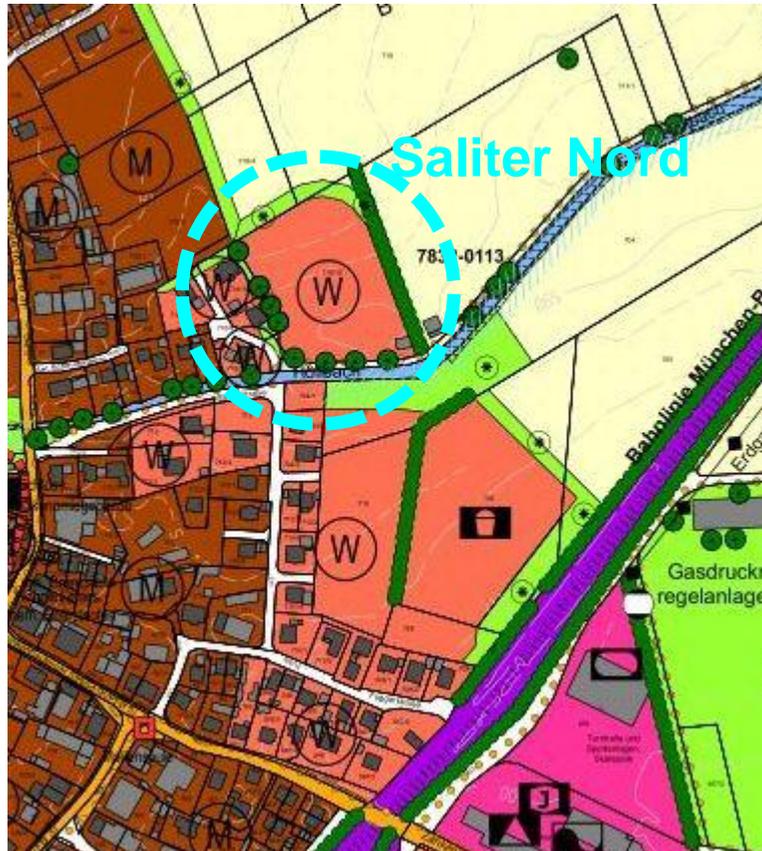
Wichtig, unterschiedliche **Interessensgruppen** zu bedienen:

- Einfamilien- und Doppelhäuser genauso wie
- Wohnung in Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationenmodelle

Zwei unterschiedliche Standorte



Zwei unterschiedliche Standorte



Saliter Nord:

- FNP: Wohngebiet
- Lage am östlichen Ortsrand
- Übergang zur freien Landschaft
- begrünter Ortsrand

Planungsziel / künftiges Angebot:
Einfamilien- und Doppelhäuser

Planungsgebiet Saliter Nord:

- ✓ Gesamtfläche: rund 9.900 m²
(Gemeindeanteil 50%)
- ✓ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan vom Gemeinderat gefasst am 19.05.2021

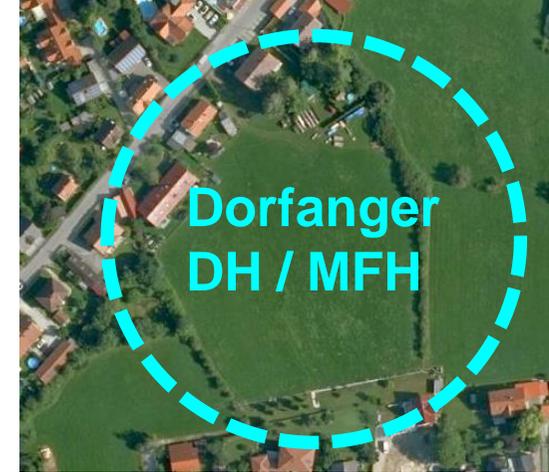
Planungsphase soll in Kürze beginnen.



Zeitschiene - Planungsgebiet Saliter Nord

- ❖ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- ❖ Beginn Städtebaulicher Entwurf Saliter Nord Herbst 2021
- ❖ Bodengutachten Herbst 2021
- ❖ Abstimmung mit Gemeinderat u. Fachbehörden Herbst Winter 2021/22
- ❖ Erarbeitung Vorentwurf Saliter Nord Winter 2021/22
- ❖ formelle Planungsprozess nach BauGB
Bebauungsplanverfahren BP Saliter Nord Frühjahr 2022

Zwei unterschiedliche Standorte



Dorfanger:

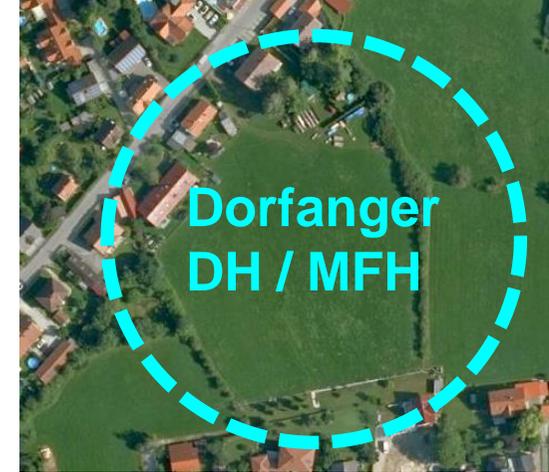
- FNP: Wohngebiet mit grüner Achse
- zentrale Lage im Ort
- Fußläufige Nähe zum S-Bahnhof
- Fußläufige Nähe zum Kinderhaus
- Teil einer langfristigen Gesamtentwicklung

Planungsziel / künftiges Angebot:

Bedarfsgerechte Mischung von

- Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser
- Eigentum und Miete
- Verschiedene Wohnungsgrößen

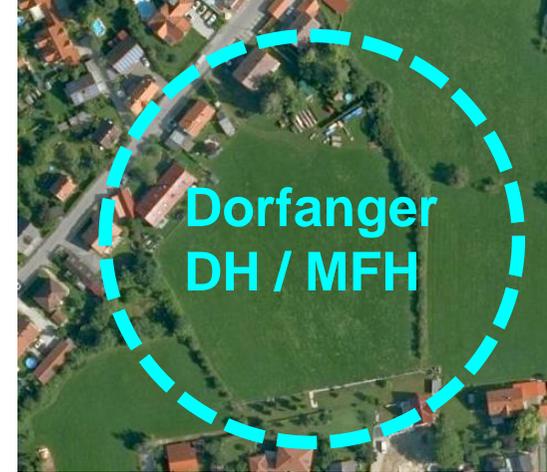
Planungsgebiet Dorfanger



- ✓ Gesamtfläche: rund 13.000 m²
(Gemeindeanteil 50%)
- ✓ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan im Frühjahr 2021
- ✓ Planungsphase hat bereits begonnen
- ✓ erste Konzepte erarbeitet
- ✓ Fachgutachten hierzu erforderlich
- ✓ Sommer 2021 ist die Vorstellung des städtebaulichen Konzepts geplant
- ✓ Grundlage für den Bebauungsplan (Vorentwurf BP)

HEUTE: erster Blick in die Werkstatt! Div. Gutachten – z. B. i. B. auf Bodenbeschaffenheit – können Auswirkungen haben!

Zeitschiene – Planungsgebiet Dorfanger



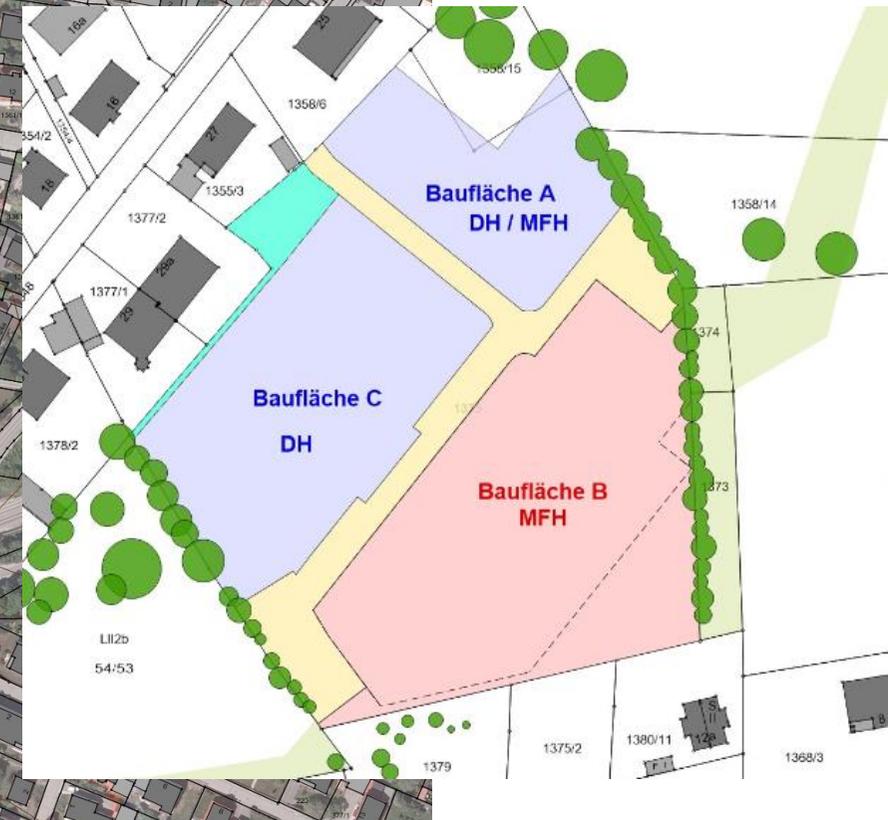
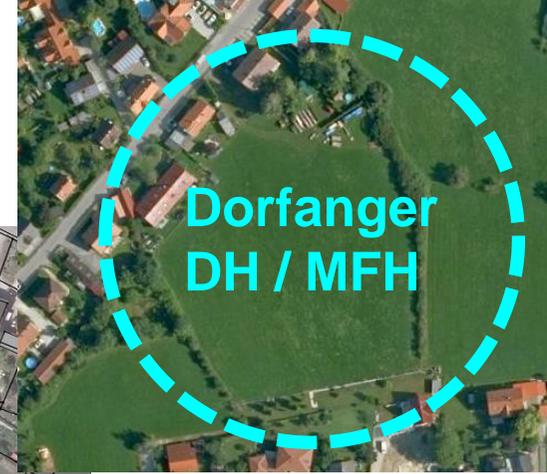
- ❖ Erarbeitung Bodengutachten
- ❖ Abstimmung städtebaulicher Entwurf mit Gemeinderat u. Fachbehörden
anschl.
- ❖ Erarbeitung Vorentwurf BP Dorfanger
- ❖ formeller Planungsprozess nach BauGB
Bebauungsplanverfahren BP Dorfanger

Herbst 2021
bis Winter
2021

Herbst 2022

Planungsgebiet Dorfanger

FIKTIVES Gesamtkonzept



Dorfanger - Beispielprojekt Türkenfeld



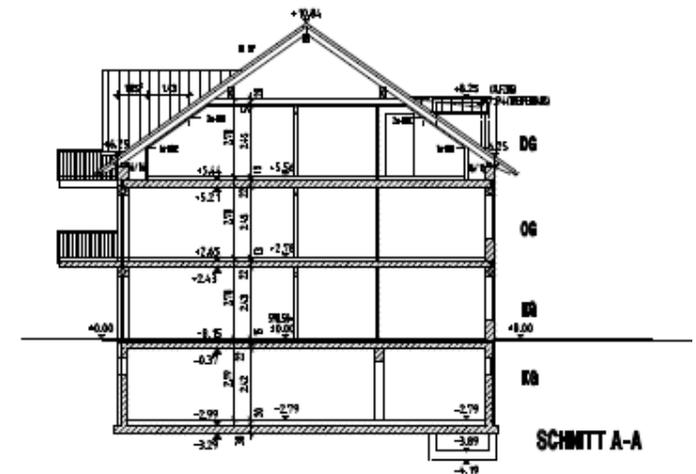
Ansicht Eingabeplanung M 1:100

- Grundstück ca. 2.800 m²
- Geschosswohnungsbau
- 24 Seniorenwohnungen
- Parkierung in Tiefgarage



Visualisierung

Quelle:
<https://manio.net/expose/4317944/>



Schnitt Eingabeplanung M 1:100

Dorfanger - Beispielprojekt Weyarn

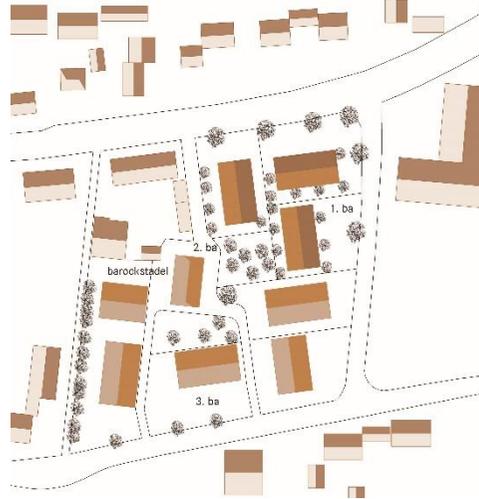


- Größe **ca. 5,5 ha**
- Geschosswohnungsbau
- 23 Doppelhäuser /Reihenhäuser und Mehrgenerationenwohnen
- Gesamt 45 WE



Dorfanger - Beispielprojekt LIO Marzling

Luftbild: BayernAtlas



- Plangebiet ges.: ca. 1,2 ha
- Umsetzung 1. BA erfolgt: 3 Gebäude mit 20 WE und 3 Wohngemeinschaften
- **Mehrgenerationenwohnen:** offen gestaltetes und gleichzeitig nachbarschaftlich nahes Wohnen für alle Generationen
- 1-Zi. – 5-Zi-Wohnungen (frei finanziert)
- barrierefrei, Laubengang



Fotos: Christian Schraner



Fragen und Antworten

- **Wo werden vsl. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Einheimischen-Modell entstehen?**

Planungsgebiet Saliter Nord

- **Wo werden vsl. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser auf dem freien Markt entstehen?**

Planungsgebiet Saliter Nord, evtl. Dorfanger

- **Wo werden Wohnungen im Einheimischen-Modell entstehen?**

Planungsgebiet Dorfanger (Miete und Eigentum)

Fragen und Antworten

- **Wo und wie erhalte ich einen Bauplatz für die Errichtung in Eigenleistung?**

Planungsgebiet Saliter Nord – Bewerbung über Gemeinde ab vsl. Mitte 2022

- **Können bestehende Bäume und Sträucher erhalten bleiben?**

Erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden in die Planung integriert

- **Reicht die Versorgung mit sozialen Einrichtungen wie z.B. Kitas aus?**

JA! Sowohl KiTas wie auch Schule haben „Luft“.

Fragen und Antworten

- **Wie funktioniert die Parkierung für die Bewohner gemäß aktuellem Planungsstand?**

**Planungsgebiet Saliter Nord:
oberirdisch in Garagen und Carports**

**Planungsgebiet Dorfanger:
Bereich A: oberirdisch (Ga, CP),
Bereich B und C: unterirdisch in TGa,
je nach Bodenverhältnissen**

Parkierung Besucher: oberirdisch, straßenbegleitend

Vielen Dank!

Wir freuen uns Sie bei dieser Aufgabe zu unterstützen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.