

GEMEINDEENTWICKLUNG TÜRKENFELD

Verfahren der Ländlichen Entwicklung

Gemeindeentwicklungsplan



OTTO KURZ

Kirchenstraße 54 c

81675 München

Tel. 089 / 48 95 03 15

Fax 089 / 48 95 03 14

Mail mailbox@planung-kurz.de

Mitarbeit

Pauline Kurz-Müller, Dipl.-Ing., Stadtplanerin

Daniela Koller, B.Sc. Geographie

Andreas Raab

Joseph-Haas-Weg 15b

81243 München

Tel. 089 / 28 67 39 98

Fax:089 / 28 67 48 02

Mail planung-raab@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass, Aufgabenstellung und Beteiligte	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Beteiligte	2
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1	Lage im Raum.....	3
2.2	Lage im Naturraum.....	5
2.3	Strukturdaten der Gemeinde Türkenfeld.....	12
2.4	Planungsvorhaben	16
2.4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	16
2.4.2	Regionalplan München.....	17
2.4.3	Bauleitplanung der Gemeinde Türkenfeld	19
3.	Bürgerbeteiligung und Leitbild	27
3.1	Allgemeines und Grundlegendes zur Bürgerbeteiligung der Gemeindeentwicklung Türkenfeld.....	27
3.2	Leitbildentwicklung	28
3.3	Arbeitskreise und deren Ergebnisse	29
4.	Bestand und Analyse Potentiale und Ziele	30
4.1	Betrachtungsebene Gemeindegebiet	30
4.1.1	Funktionsverteilung in der Gemeinde	31
4.1.2	Siedlungsstruktur und -entwicklung	32
4.1.3	Bevölkerungsstruktur.....	34
4.1.4	Versorgung, Infrastruktur und Kommunikation.....	41
4.1.5	Geschichte, Kultur, Gesellschaft und Vereinsleben	42
4.1.6	Freizeit und Erholung	46

4.1.7	Wirtschaftsstruktur	48
4.1.8	Verkehr	52
4.1.9	Grünstrukturen und Gewässer	53
4.1.10	Energie und Landschaft	55
4.2	Betrachtungsebene Ortschaften.....	58
4.2.1	Türkenfeld	58
4.2.2	Zankenhausen	93
4.2.3	Pleitmannswang und Peutenmühle	103
5.	Werte und Mängel	106
5.1	Gemeindegebiet.....	106
5.2	Ortslage Türkenfeld.....	108
5.3	Ortslage Zankenhausen	110
5.4	Ortslage Pleitmannswang und Peutenmühle	111
5.5	Kartendarstellungen	112
5.6	Konzept.....	114
6.	Schlussbemerkung und Hinweise zur Umsetzung.....	116
7.	Maßnahmenübersicht.....	117
7.1	Allgemeines und Erläuterndes.....	117
7.2	Maßnahmen – Übersicht	118

KARTENVERZEICHNIS

BESTANDSKARTEN

- B1 Bebauungspläne im Ortsbereich Türkenfeld
- B2 Bebauungspläne in den Ortsbereichen Zankenhausen, Pleitmannswang und Peutenmühle
- B3 Siedlungsstruktur und –entwicklung, Gebäudetypologie und Grünstrukturen im Ortbereich Pleitmannswang und Peutenmühle
- B4 Nutzungen im Ortsbereich Türkenfeld
- B5 Nutzungen in den Ortsbereichen Zankenhausen, Pleitmannswang und Peutenmühle
- B6 Verkehr, Straßenräume und Erschließung im Ortsbereich Türkenfeld
- B7 Verkehr, Straßenräume und Erschließung in den Ortsbereichen Zankenhausen, Pleitmannswang und Peutenmühle

BESTANDS- UND ANALYSEKARTEN

- AB 1 Siedlungsstruktur und –entwicklung, Gebäudetypologie und Grünstrukturen im Ortbereich Türkenfeld
- AB 2 Siedlungsstruktur und –entwicklung, Gebäudetypologie und Grünstrukturen im Ortbereich Zankenhausen

THEMENKARTEN

- T 1 Funktionsverteilung im Gemeindegebiet
- T 2 Siedlungsentwicklung und –struktur / Urkataster
- T 3 Siedlungsstruktur und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet
- T 4 Übergeordnete Verkehrsstruktur im Gemeindegebiet

- T 5 Siedlungsstruktur und Landschaftselemente
- T 6 erneuerbare Energien im Gemeindegebiet
- T 7 Wanderwege, Infotafeln und Aussichtspunkte im Gemeindegebiet
- T 8 Historische Siedlungsentwicklung, Historische Bereiche und Gebäude(-stellungen)

ANALYSEKARTEN

- A1 Vier historische Bereiche im Ortsbereich Türkenfeld
- A2 Innenentwicklung im Ortsbereich Türkenfeld
- A 3 Innenentwicklung in den Ortsbereichen Zankenhausen und Pleitmannswang/Peutenmühle
- A4 optische Einschätzung energetischer Sanierungszustand
- A5 Wertekarte
- A6 Mängelkarte

KONZEPTKARTEN

- K 1 Konzeptkarte Gemeindegebiet
- K 2 Konzeptkarte Ortsbereich Türkenfeld
- K 2a Konzeptkarte „KrichenSchlossDorf“
- K 2b Konzeptkarte „Dörfliche Einkaufsstraße“
- K 2c Konzeptkarte „Weiherdorf“
- K 2d Konzeptkarte „dörfliches Handwerk“
- K 2E Konzeptkarte „Bahnhofstraße I Angerdorf“
- K 3 Konzeptkarte Ortsberiech Zankenhausen

K 4 Konzeptkarte Ortsbereich Pleitmannswang und Peutenmühel

MAßNAHMENKARTEN

M 1 Maßnahmenkarte Gemeindegebiet

M 2 Maßnahmenkarte Ortsbereich Türkenfeld

M 2a Maßnahmenkarte „KrichenSchlossDorf“

M 2b Maßnahmenkarte „Dörfliche Einkaufsstraße“

M 2c Maßnahmenkarte „Weiherdorf“

M 2d Maßnahmenkarte „dörfliches Handwerk“

M 2e Maßnahmenkarte „Bahnhofstraße I Angerdorf“

M 3 Maßnahmenkarte Ortsberiech Zankenhausen

M 4 Maßnahmenkarte Ortsbereich Pleitmannswang und Peutenmühel

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum.....	3
Abbildung 2: Verkehrsnetz MVV	5
Abbildung 3: Höhenentwicklung im Gemeindegebiet Türkenfelds	6
Abbildung 4: Hydrogeologische Landschaft Türkenfelds	7
Abbildung 5: Bodentypen im Gemeindegebiet Türkenfelds	9
Abbildung 6: Schutzgebiete im Landkreis Fürstfeldbruck	11
Abbildung 7: Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Türkenfeld	14
Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in der Gemeinde Türkenfeld	14
Abbildung 9: Pendlersaldo der Gemeinde Türkenfeld.....	15
Abbildung 10: Mehrfamilienhausbebauung „Im Druvingveld“ – südwestliches Ende des Gestaltungsbereiches	21
Abbildung 11: Bebauung ohne umgebende Baumkulisse in Zankenhausen „Am Malerwinkel“ - östliches Ende des Geltungsbereiches	21
Abbildung 12: Überlagerung der aktuellen und der historischen Landschafts- u nd Siedlungsstruktur	33
Abbildung 13: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Türkenfeld.....	34
Abbildung 14: Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld	35
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld bis 2021 in vier Varianten	35
Abbildung 16: Entwicklung der Alterszusammensetzung der Gemeinde Türkenfeld in den Jahren 1970, 1987 und 2011.....	36
Abbildung 17: Billetermaß der Gemeinde Türkenfeld in den Jahren 1970, 1987 und 2011	37
Abbildung 18: Prospektive Betrachtung der Entwicklung der Altersverteilung in der Gemeinde Türkenfeld.....	37
Abbildung 19: Wanderungs- und natürlicher Saldo der Gemeinde Türkenfeld	38
Abbildung 20: Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Türkenfeld.....	48
Abbildung 21: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen	49
Abbildung 22: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort	50
Abbildung 23: Entwicklung des Pendlersaldos in der Gemeinde Türkenfeld	50
Abbildung 24: Luftbild der nördlicher Bereich Türkenfeld	61
Abbildung 25: Zankenhausener Straße 1 (lila) – denkmalgeschütztes Gebäude aus dem19. Jahrhundert mit verzierter Haustür des denkmalgeschützten Gebäudes.....	62

Abbildung 26: Zankenhausenerstraße 1 und Moorenweiser Straße 1 - Ansicht von Nordwesten	63
Abbildung 27: Einblick „Hofsituation“ zwischen Zankenhausenerstraße 1 und Moorenweiser Straße 1 – Ansicht von Westen.....	62
Abbildung 28: ortstypisches Gebäude Thünenfeld Straße 3 (lila) mit Haustür als Detailaufnahme	64
Abbildung 29: historisch wichtiges Gebäude Fuggerstraße 1 (lila)	65
Abbildung 30: Schematische Darstellung der „neueren Siedlungserweiterungen“	66
Abbildung 31: Innenentwicklungspotential des Hauptorts Türkenfeld.....	67
Abbildung 32: Nutzung in Türkenfeld.....	69
Abbildung 33: Blick auf das Gewerbegebiet östlich der Beurer Straße aus Südwesten	69
Abbildung 34: Schulgebäude – aufgenommen vom westlichen Ortseingang und aus dem Pausenhof	70
Abbildung 35: Blick auf die Bahnsteigunterführung – Bahnhof Türkenfeld	70
Abbildung 36: Eindrücke Straßenräume im Altort Türkenfelds	77
Abbildung 37: Eindrücke aus den Siedlungs- und Gewerbegebieten in Türkenfeld	80
Abbildung 38: Eindrücke zur dörflichen Grünstruktur im Ortszusammenhang.....	83
Abbildung 39: östlicher Ortsrand Türkenfelds.....	83
Abbildung 40: Ortsrand im Nordwesten Türkenfelds	84
Abbildung 41: nordöstlicher Ortsrand Türkenfelds.....	84
Abbildung 42: Bereich nördlich des Rathauses Türkenfeld)	87
Abbildung 43: Energieverluste eines Einfamilienhauses aus den 1950er Jahren.....	88
Abbildung 44: historische Karte in Überlagerung zur aktuellen Bebauung Zankenhausens.....	93
Abbildung 45: Einblicke in die Pleitmannswangerstraße in Zanknehausen	100
Abbildung 46: Blick nach Pleitmanswang – mit Kapelle, innerörtlicher Freifläche und saniertem Bauernhaus – mit historischer Bausubstanz und nachverdichtetem Gebäude sowie vorstädtischer Garagen.....	104
Abbildung 47: Blick in Richtung Kottgeisering	104
Abbildung 48: denkmalgeschütztes Gebäude „Peutenmühle“	105

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Hydrogeologische Landschaft Türkenfelds	8
Tabelle 2:	Schutzgebiete im Gemeindegebiet Türkenfelds.....	10
Tabelle 3:	Flächenentwicklung der Gemeinde Türkenfeld	12
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Türkenfeld	13
Tabelle 5:	Wanderungsentwicklung in der Gemeinde Türkenfeld.....	13
Tabelle 6:	Entwicklung der Lohn- und Einkommenssteuer in der Gemeinde Türkenfeld.....	15
Tabelle 7:	Wanderungssaldo der Gemeinde Türkenfeld nach Altersgruppen.....	40
Tabelle 8:	Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort, Pendlersaldo und Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde Türkenfeld	51

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Darstellung Gebietskategorien im LEP	17
Karte 2: Darstellung Auszug aus dem Regionalplan 14 München	18
Karte 3: Flächennutzungsplan.....	19
Karte 4: Überblick B-Pläne im Ortsteil Türkenfeld	20
Karte 5: B Pläne im Ortsteil Zankenhausen	21
Karte 6: Funktionen im Gemeindegebiet Türkenfelds	31
Karte 7: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet.....	44
Karte 8: Verkehrsanbindung Gemeindegebiet	52
Karte 9: prägende Landschaftselemente im Gemeindegebiet Türkenfelds	54
Karte 10: Erneuerbare Energien und Landschaft	56
Karte 11: Historische Siedlungsbereiche Türkenfelds	59
Karte 12: Bestand - Siedlungsentwicklung und –struktur Türkenfelds	60
Karte 13: Bestand - Siedlungsentwicklung und –struktur Türkenfelds	61
Karte 14: : Bestand - Siedlungsentwicklung und –struktur Türkenfelds in Überlagerung – Obstwiesen und Freiflächen	61
Karte 15: „Versorgungszentren und wichtige Einrichtungen“ im Ortsgebiet Türkenfelds	72
Karte 16: Bestandskarte zur dörflichen Grünstruktur	81
Karte 17: Augenscheinliche Beurteilung des energetischen Sanierungsbedarfes	89
Karte 18: Siedlungsentwicklung im Ortsteil Zankenhausen	94
Karte 19: Siedlungsentwicklung im Ortsteil Zankenhausen mit Grünstruktur	94
Karte 20: denkmalgeschütztes Haus Echinger Straße 5 in Zankenhausen	95
Karte 21: ortstypische Gebäude in der Echinger Straße 11 und 95 in Zankenhausen	96
Karte 22: historisch bedeutendes Gebäude in der Seeblickstraße 3 in Zankenhausen.....	97
Karte 23: Innenentwicklungspotential im Ortsteil Zankenhausen	97
Karte 24: Grünstrukturen in Zankenhausen.....	101
Karte 25: Überlagerung der historischen Siedlungs- und Verkehrsstruktur in den Ortsteilen Pleitmannswang und Peutenmühle (Quelle: Bayernatlas).....	103
Karte 26: Siedlungsentwicklung und Grünstruktur in Pleitmannswang und Peutenmühle	103

1. Planungsanlass, Aufgabenstellung und Beteiligte

1.1 Aufgabenstellung

Das Gemeindeentwicklungskonzept Türkenfelds soll divergierende Interessen und Einflüsse unterschiedlichster Akteure abwägen und in sich vereinen. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die Integration der Wünsche und Ansprüche der Bürger Türkenfelds an ihre Gemeinde. Neben der Festlegung von Entwicklungszielen sollen gemeinsame Strategien und Konzepte zu deren Realisierung erarbeitet werden. Weiterhin ist es Aufgabe, auf einer Grobanalyse der Gemeindestruktur basierende, fachliche Ziele in das Konzept einzuarbeiten. Zeitgleich müssen die Maßgaben und Ziele der übergeordneten Planwerke beachtet werden. Auf diese Weise soll ein gesamtgemeindlicher Rahmen für die Entwicklung Türkenfelds erarbeitet werden.

Folglich ist das Ergebnis dieser Arbeit kein Katalog, welcher Maßnahmen je nach finanziellen und weiteren einflussgebenden Rahmenbedingungen realisiert, sondern ein strukturelles Entwicklungskonzept. Ziel ist es durch die Mobilisierung der endogenen Kräfte Türkenfelds ein langfristiges Interesse der Bürger für ihre Gemeinde zu aktivieren. Somit ist dieses Konzept bestenfalls der Startschuss zu einer neuen Gemeindefilosophie und -strategie.

Die Sammlung wesentlicher Erkenntnisse sowohl aus Planungsunterlagen und -techniken, aber, v.a., auf Basis des Beteiligungsprozesses ist unerlässliche Aufgabe der Planung in diesem Zusammenhang. Projekte, Maßnahmen und Ziele sind hinsichtlich ihrer Konformität zur Gesamtentwicklung zu überprüfen. Gegebenenfalls ist eine fachliche Argumentation zur Unterstützung oder Relativierung zu ergänzen. Weiterhin sind Hinweise mit relevanten Maßnahmen und solche auf mögliche Förderstellen oder Projektpartner für die Umsetzung zusammenzustellen.

1.2 Beteiligte

Gemeinde, -verwaltung und –rat	Vertreten durch Hr. Bgm. Keller und Hr. Waldbaur (Kämmerer)
Amt für Ländliche Entwicklung München	Vertreten durch Fr. Mai
Arbeitskreise	Vertreten durch
AK Kultur und Tradition	Hr. M. Willems
AK Natur und Umwelt	Hr. Dr. P. Brill
AK Begegnungsstätten, Kinder, Jugend, Senioren und soziale Vernetzung	Fr. Dr. G. Klöckler
AK Tourismus	Fr. M. Uhlemann
AK Sofortmaßnahmen	Hr. H. Well
AK Bauleitplanung und Ortsbild	Hr. B. Wenzel
Bürger der Gemeinde Türkenfeld	

Fachplanung als Beteiligte

2. Grundlagen der Planung

2.1 Lage im Raum

Verflechtungsbereich

Die Gemeinde Türkenfeld liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, in der Planungsregion 14 (München) im Landkreis Fürstenfeldbruck. Ca. 15 km östlich befindet sich das Mittelzentrum Fürstenfeldbruck, welches zeitgleich Kreissitz ist. Weitere 30 km östlich ist die Landeshauptstadt München gelegen. Unmittelbare Nachbargemeinden Türkenfelds im Landkreis Fürstenfeldbruck sind: Moorenweis und Kottgeisering. Inning am Ammersee (Lkr. Starnberg) grenzt im Südosten an; Im Landkreis Landsberg am Lech die Gemeinden Geltendorf, Erseing und Greifenberg.

Im ca. 16 km² großen Gemeindegebiet ist der Hauptort Türkenfeld Sitz der Gemeindeverwaltung; Zankenhausen und Pleitmannswang die größten der weiteren fünf Ortsteile.



Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: bing.de)

Überörtliche Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr

Überregionale Anbindung: Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die BAB 96 (München – Lindau) befinden sich im vier bzw. fünf km entfernten Greifenberg bzw. Eching a. Ammersee und sind über Kreis- bzw. Gemeindestraßen erreichbar. Weiterhing wird die Gemeinde Türkenfeld in Nord-Süd-Richtung durch die Kreisstraße FFB 3 und in Ost-West-Richtung an die ST 2054 sowie durch die Kreisstraße FFB 5 an die B 471 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

Fußgänger und Radfahrer

Der Ausbau und die Qualität des Fuß- und Radwegenetzes im Gemeindegebiet Türkenfelds stellen sich stark differenziert dar. Fehlende Durchlässigkeit und mangelhafte Verkehrssicherheit sind an einigen Stellen im Gemeindegebiet und in den Ortschaften Folgen. Neben innerörtlichen Fußwegen besteht zwischen Türkenfeld und Zankenhausen ein abgesetzter Rad- und Fußweg, welche die Ortsteile miteinander verknüpft. Ansonsten bedient sich das überörtliche Radwegenetz zumeist Flur- bzw. Feldwegen und Ortsverbindungsstraßen, auf welchen die Verkehrssicherheit nicht in vollem Maße gewährleistet ist. Teile des überregionalen Ammer-Amperradweges verlaufen im Gemeindegebiet Türkenfelds.

ÖPNV-Anbindung

Über die Linie S4 (Geltendorf - Grafing Bahnhof) der S-Bahn München ist Türkenfeld direkt über einen Pendlerbahnhof an die Landeshauptstadt (Fahrzeit 41 min) und Fürstenfeldbruck (Fahrzeit 14 min) angeschlossen. Mit der S-Bahn kann der Regionalbahnhof Geltendorf in wenigen Minuten erreicht werden. Dieser bietet Bahnanschluss nach München, Lindau, Kempten und Augsburg.

Die Buslinie 849 (Dünzelbach – Türkenfeld - Grafrath) hält in Türkenfeld, Zankenhausen und Pleitmannswang.

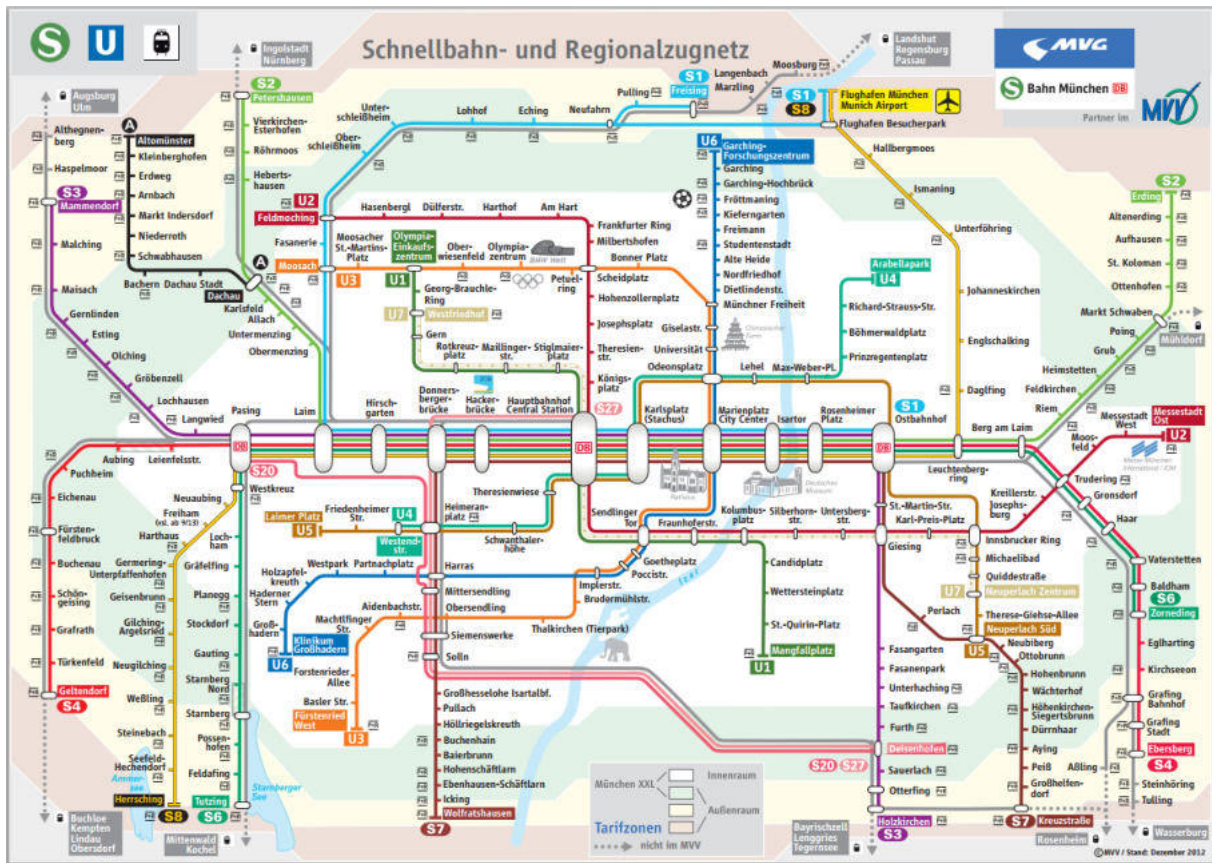


Abbildung 2: Verkehrsnetz MVV (Quelle: MVV)

2.2 Lage im Naturraum

Naturräumliche Einordnung

Türkenfeld ist der tertiären Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellands zuzuordnen. Die durch das Ampertal geteilte Endmoränenlandschaft ist hügelig und stark gegliedert. Der östliche Teil der Gemeinde ist verlandetes Seegebiet im Ampermoos, welches sich nördlich an den Ammersee anschließt.

Relief und Geologie

Das Gemeindegebiet ist, wie bereits erwähnt, Teil der hügeligen Endmoränenlandschaft nördlich des Ammersees. Das Gelände fällt tendenziell von Nordwesten nach Südosten zum Ammersee und zum Ampertal hin ab. Im nördlichen Teil des Gebietes tief sich der Höllbach in die Landschaft ein, so dass hier eine Art Senke entsteht. Die aus der gewellten Landschaft resultierende Reliefenergie beeinflusste die Siedlungsentwicklung, die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Erschließung und den oberflächlichen Abfluss.

Wegen der geologischen Formationen befindet sich das Gemeindegebiet von Türkenfeld in einem Gebiet, welches die energetische Nutzung von Geothermie (Erdwärme) begünstigt.

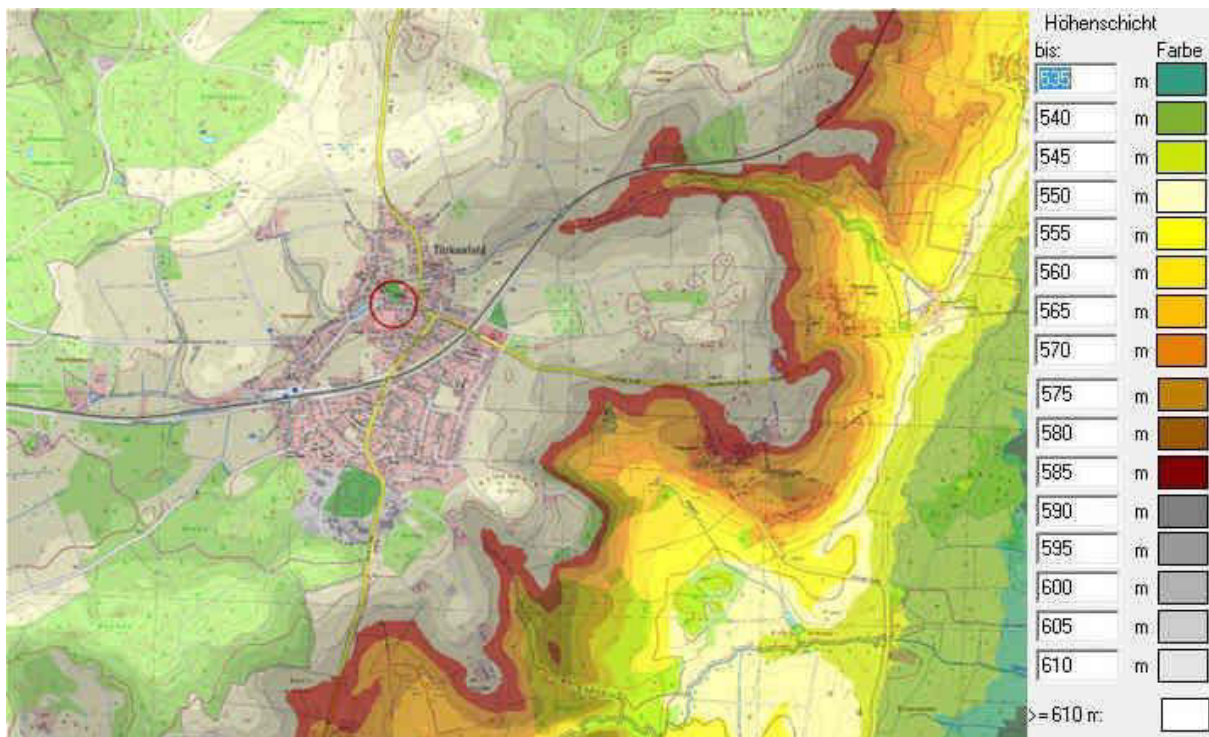


Abbildung 3: Höhenentwicklung im Gemeindegebiet Türkenfelds (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

Wasser

Nach dem Abschmelzen des Würmgletschers entstand eine vielfältige Seenlandschaft, von welcher - neben dem Ammersee - heute noch zahlreiche verlandete und vermoorte Gebiete zeugen. Die beiden prägenden Fließgewässer im Gemeindegebiet sind der Höllbach und die Amper. Neben diesen gibt es zahlreiche kleinere Flüsse und Gräben im Gemeindegebiet, welche z.T. der Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche dienen.

Hydrogeologie und Boden

Türkenfeld befindet sich in der hydrogeologischen Großlandschaft des Alpenvorlandes. Aus der gänzlichen Überformung der Landschaft während der letzten Eiszeit ergeben sich die hydrogeologischen Voraussetzungen im Gebiet, welche die Eigenschaften von Boden, Wasser und Vegetation beeinflussen.

Der Türkis gefärbte Bereich kann der hydrogeologischen Einheit der „Moränenablagerungen“ zugeordnet werden, der weiß hinterlegte Bereich den „Fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“ und der gelbe der „jüngeren oberen Süßwassermolasse“. Die

orange, gestrichelte Linie im Osten ist eine sogenannte Grundwasserhöhengleichlinie mit einer vermuteten Störung, die besagt, dass die Vorlandmolasse durch andere Einheiten bzw. ein tieferes Stockwerk überdeckt wurde. Der maßgebliche Grundwasserleiter in der Gemeinde Türkenfeld ist der quartäre Schotter. Weitere Eigenschaften und Beschreibungen sind untenstehender Tabelle zu entnehmen.

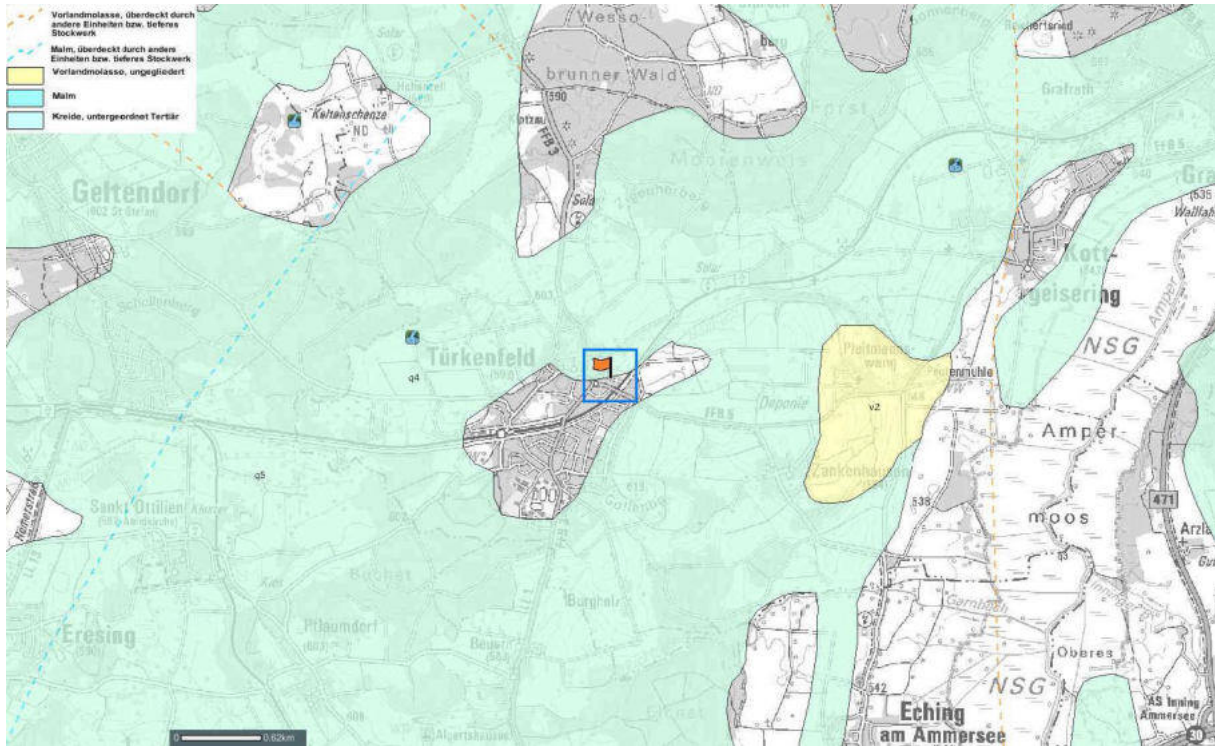


Abbildung 4: Hydrogeologische Landschaft Türkenfelds (Quelle: Landesamt für Umwelt)

Hydrogeologische Einheit	Klassifikation	Verbreitungsgebiet	Kurzbeschreibung
Moränenablagerungen (türkis)	Porengrundwasserleiter, welche eine geringe oder stark variierende Durchlässigkeit aufweisen.	Quartär	z.T. konglomerierter Kies, Diamikt (u.a. Geschiebemergel), der sandig, schluffig oder tonig ist in kleinerräumigem Wechsel. Porengrundwasserleiter mit geringer lokaler Wasserführung.

Fluvoglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter, weiß)	Progen Grundwasserleiter, welcher eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit aufweist.	Quartär	z.T. konglomerierter sandiger Kies; ergiebiger Porengrundwasserleiter.
Junge obere Süßwassermolasse (gelb)	Porengrundwasserleiter, welcher eine mittlere Durchlässigkeit aufweist.	Vorlandmolasse	Sand, Schluff und Ton, wobei Richtung Osten Kies zunimmt. Porengrundwasserleiter.

Tabelle 1: Hydrogeologische Landschaft Türkenfelds (Quelle: Landesamt für Umwelt)

Aufgrund der hohen Reliefenergie und der kleinstrukturierten Landschaft ist Grünlandnutzung in weiten Teilen des dargestellten Kartenausschnitts verbreitet. Im Gebiet östlich von Türkenfeld sind größere zusammenhängende Ackerflächen vorzufinden, da das Gelände dort geräumiger gegliedert ist und sich nur schwach neigt. Zudem ist in diesen Bereichen keine Staunässe zu erwarten. Östlich von Zankenhausen finden sich auch ausgedehnte Grünlandgebiete.

Der untenstehenden Karte ist zu entnehmen, dass sich v.a. Parabraunerde, Gley- und Niedermoorböden im Gemeindegebiet Türkenfelds finden. Die Verbreitungsgebiete der Parabraunerde sind im Allgemeinen gut für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Gleye und Niedermoor hingegen sind Böden, welche durch eine hohe Durchfeuchtung gekennzeichnet sind. Ihre Eignung zu einer landwirtschaftlichen Nutzung ist, ohne eine Trockenlegung und bodenverbessernde Maßnahmen, als eher gering einzuschätzen.

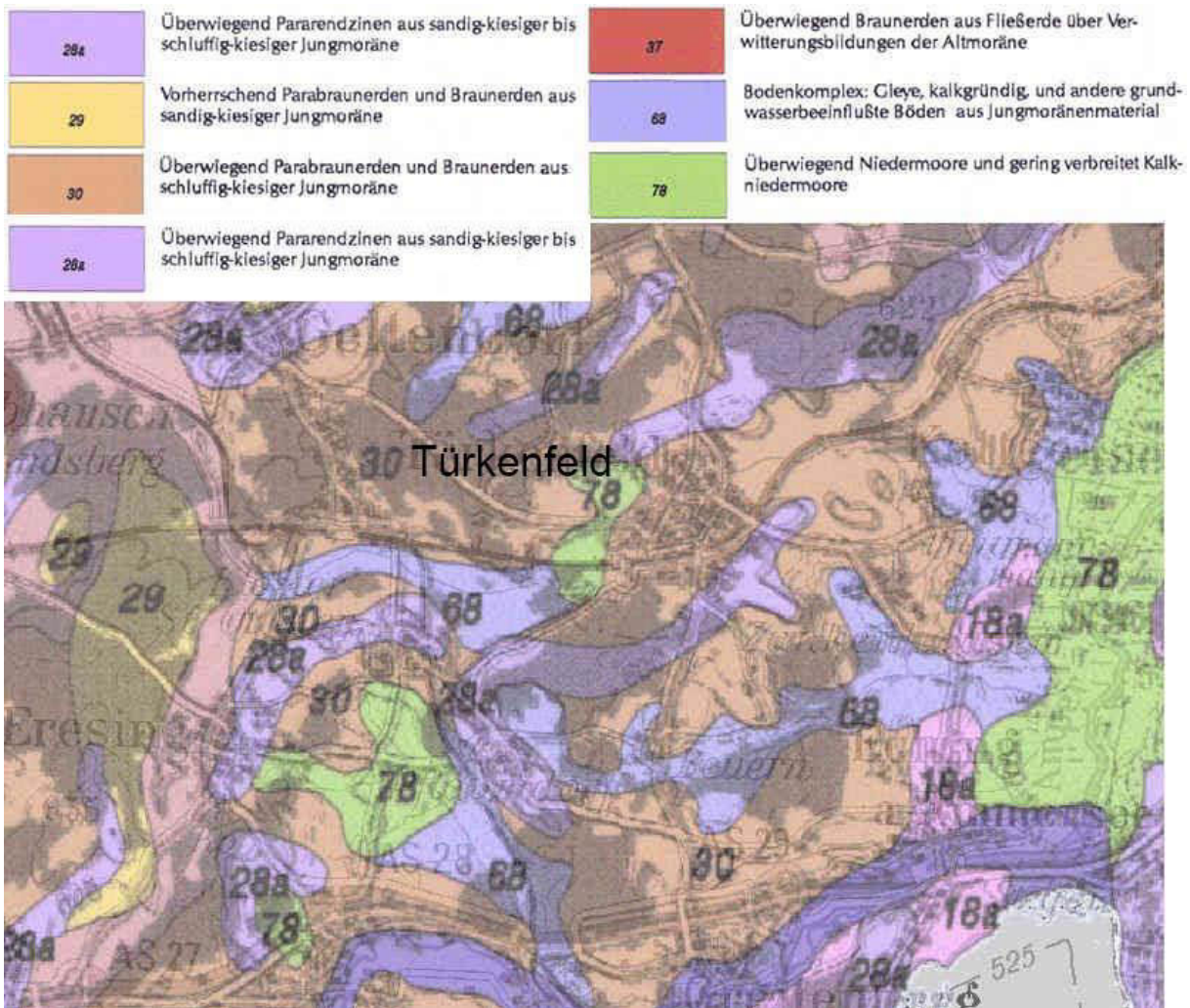


Abbildung 5: Bodentypen im Gemeindegebiet Türkensfelds (Quelle: Landesamt für Umwelt)

Klima

Mit einer jährlichen Durchschnittstemperatur von 7 bis 8°C und einer mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 950 bis 1.100 mm befindet sich Türkensfeld in der feuchtgemäßigten Klimazone mit warmem Sommer. Die Temperaturen sind demnach gemäßigt; sie können in speziellen Wetterlagen, z.B. bei Föhn auch wärmer sein. Bayern befindet sich in der Übergangszone vom feuchteren, maritimen Einfluss hin zu einem kontinental geprägten Klima mit großen Temperaturamplituden.

Flora und Fauna

Die potentielle natürliche Vegetation im Gemeindegebiet Türkensfelds ist durch folgendes gekennzeichnet: Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit

Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald und Christophskraut-Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell Schwalbenwurz- oder Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald sowie im südöstlichen Gemeindebereich Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald. Durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung des Gebietes wurde diese z.T. zurückgedrängt und durch Kulturarten ersetzt.

Vorgaben des Naturschutzes

Im Gemeindegebiet gelegene Schutzgebiete sind in untenstehender Tabelle aufgelistet.

Typ	Ident	Beschreibung
(1) FFH	7832-371 Ampermoos	deutschlandweit bedeutende Schneidriedbestände und Pfeifengraswiesen mit seltenen Stromtalarten
(1) EU-Vogelschutzgebiet	7936-471 Ammerseegebiet	7935-471.01 Ammerseegebiet
(1) NSG	NSG-00168.01	NGS-00168.01[100.071] Ampermoos
(1) LSG	LSG-00500.01	LSG-00500.01[FFB-04] Ampermoos und Eichenbühl
(2) LSG	LSG-00309.01	LSG-00309.01[FFB-01a] Obere Amper

Tabelle 2: Schutzgebiete im Gemeindegebiet Türkenfels (Quelle: FIN web)

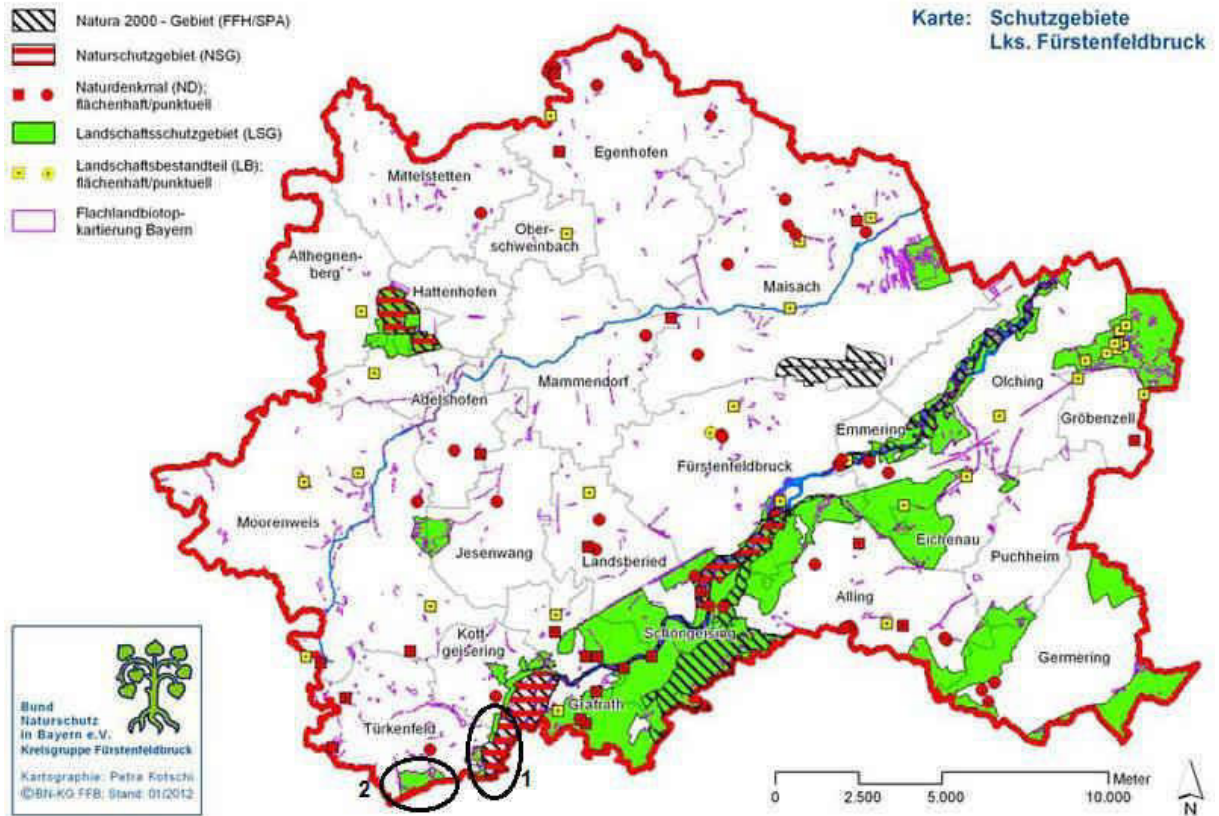


Abbildung 6: Schutzgebiete im Landkreis Fürstenfeldbruck (Quelle: Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Fürstenfeldbruck)

2.3 Strukturdaten der Gemeinde Türkenfeld

Gemeindefläche und Flächennutzung

Nutzungsarten	1980		2004		2012	
	ha	%	ha	%	ha	%
Wohnen	k.A.	k.A.	65,89	4,13	75,58	4,74
Industrie/Gewerbe	k.A.	k.A.	4,46	0,28	4,27	0,27
sonst. Gebäude- u. Freifläche	75,47	4,73	42,57	2,67	38,16	2,39
Betriebsfläche	0,24	0,02	0,18	0,01	11,60	0,73
Abbauland	4,56	0,29	4,44	0,28	4,16	0,26
Grünanlage	0,90	0,06	1,63	0,10	1,44	0,09
sonst. Erholungsfläche	6,21	0,39	6,61	0,41	5,63	0,35
Straßen, Wege, Plätze	50,45	3,16	56,57	3,55	56,84	3,56
sonst. Verkehrsflächen	12,78	0,80	12,95	0,81	12,12	0,76
Moor	10,00	0,63	9,76	0,61	9,76	0,61
Heide	0,35	0,02	0,35	0,02	0,17	0,01
Landwirtschaftsfläche	1.020,54	63,97	978,31	61,33	961,53	60,28
Waldfläche	391,60	24,55	389,61	24,42	390,69	24,49
Wasserfläche	17,12	1,07	17,04	1,07	17,38	1,09
Unland	4,43	0,28	4,54	0,28	5,37	0,34
Friedhof	k.A.	k.A.	0,34	0,02	0,34	0,02
Flächen anderer Nutzung	0,61	0,04	0,01	0,00	0,01	0,00
Fläche gesamt	1.595,26	100,00	1.595,26	100,00	1.595,05	100,00
dav. Siedlungs- u. Verkehrsfläche	63,23	3,96	69,52	4,36	68,96	4,32

Tabelle 3: Flächenentwicklung der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Bevölkerungsentwicklung

Bezugsjahre	insgesamt	Veränderungen zum Vorjahr	
		absolut	%
1970	2204	k.A.	k.A.
1987	2654	k.A.	k.A.
1990	2741	k.A.	k.A.
2000	3228	k.A.	k.A.
2001	3294	66	2,04
2002	3346	52	1,58
2003	3395	49	1,46
2004	3397	2	0,06
2005	3460	63	1,85
2006	3492	32	0,92
2007	3586	94	2,69
2008	3633	47	1,31
2009	3701	68	1,87
2010	3669	-32	-0,86
2011	3602	-67	-1,83
2012	3669	67	1,86

Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Wanderungsentwicklung

	1960	1970	1980	1990	2000	2009	2010	2011
Geburten	43	36	29	41	33	48	31	29
Sterbefälle	12	26	21	23	20	20	16	30
Zugezogene	118	131	146	153	170	206	141	176
Fortgezogene	109	148	108	163	136	166	190	176
Saldo absolut	40	-7	46	8	47	68	-34	-1

Tabelle 5: Wanderungsentwicklung in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LASTDV)

Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe

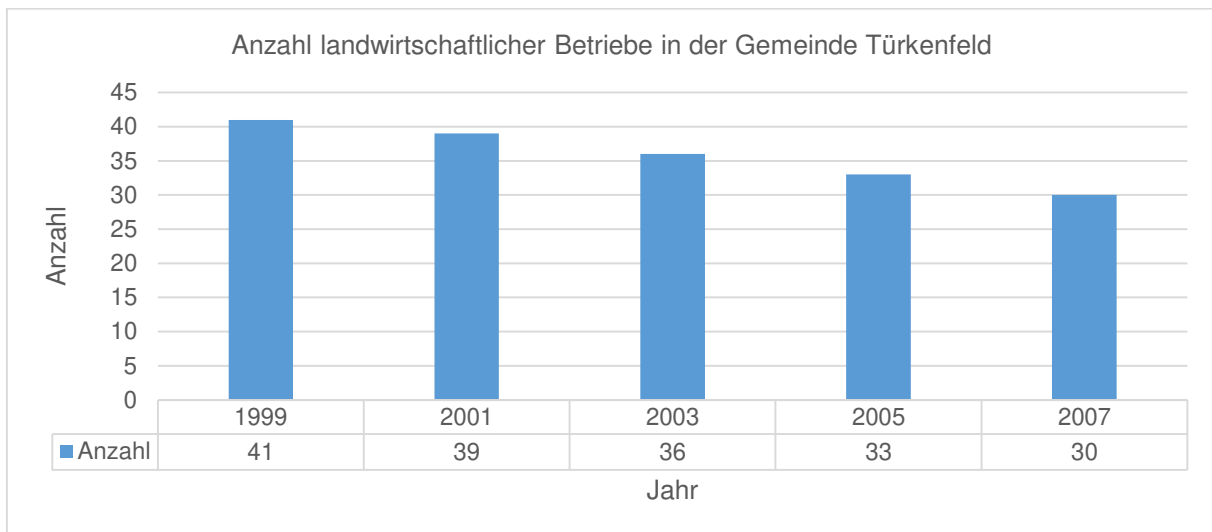


Abbildung 7: Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LStDV)

Wirtschaftskraft

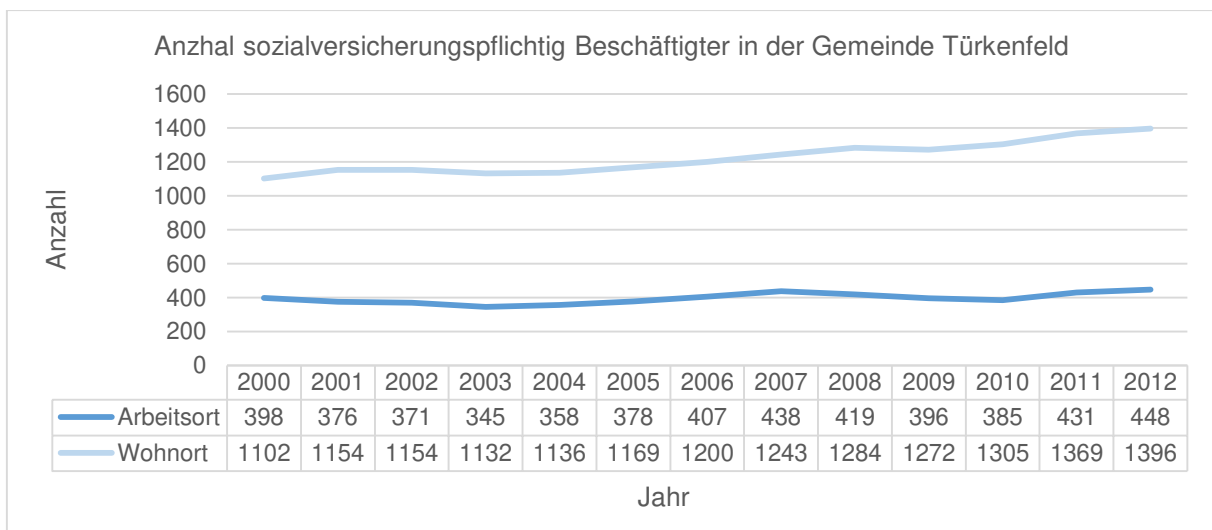


Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Pendlersaldo

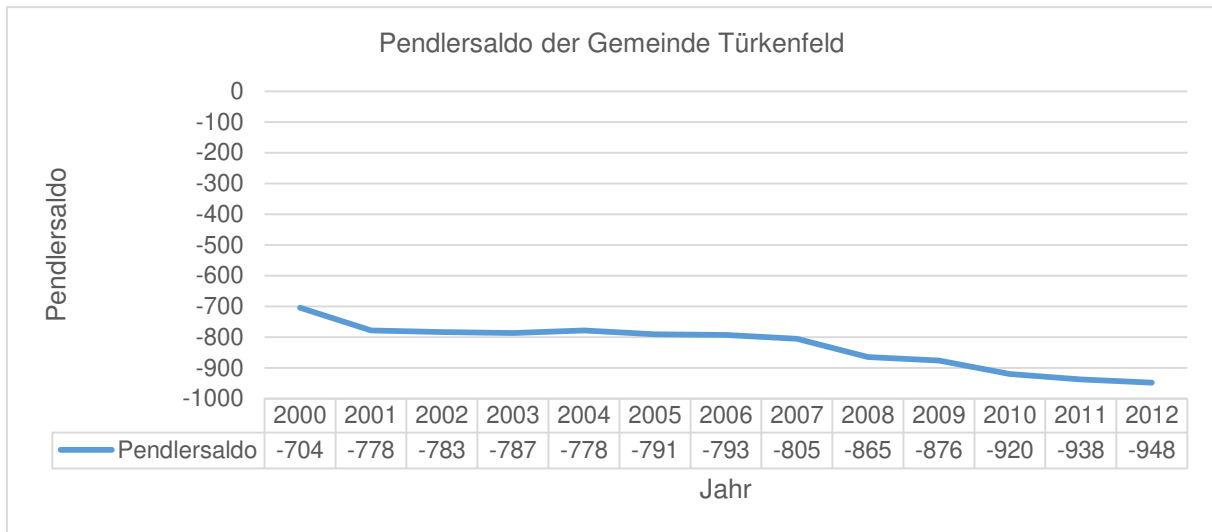


Abbildung 9: Pendlersaldo der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LAsDV)

Entwicklung der Lohn- und Einkommenssteuer

Jahr	Lohn- und Einkommenssteuer- pflichtige Anzahl	Gesamtbetrag Einkünfte		Lohn- und Einkommens- steuer
		€ 1.000		
1992	1.034	30.995	5.329	
1995	1.073	33.858	5.631	
1998	1.141	40.766	7.589	
2001	1.250	48.770	9.491	
2004	1.552	56.499	10.759	
2007	1.740	66.913	12.569	

Tabelle 6: Entwicklung der Lohn- und Einkommenssteuer in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LAsDV)

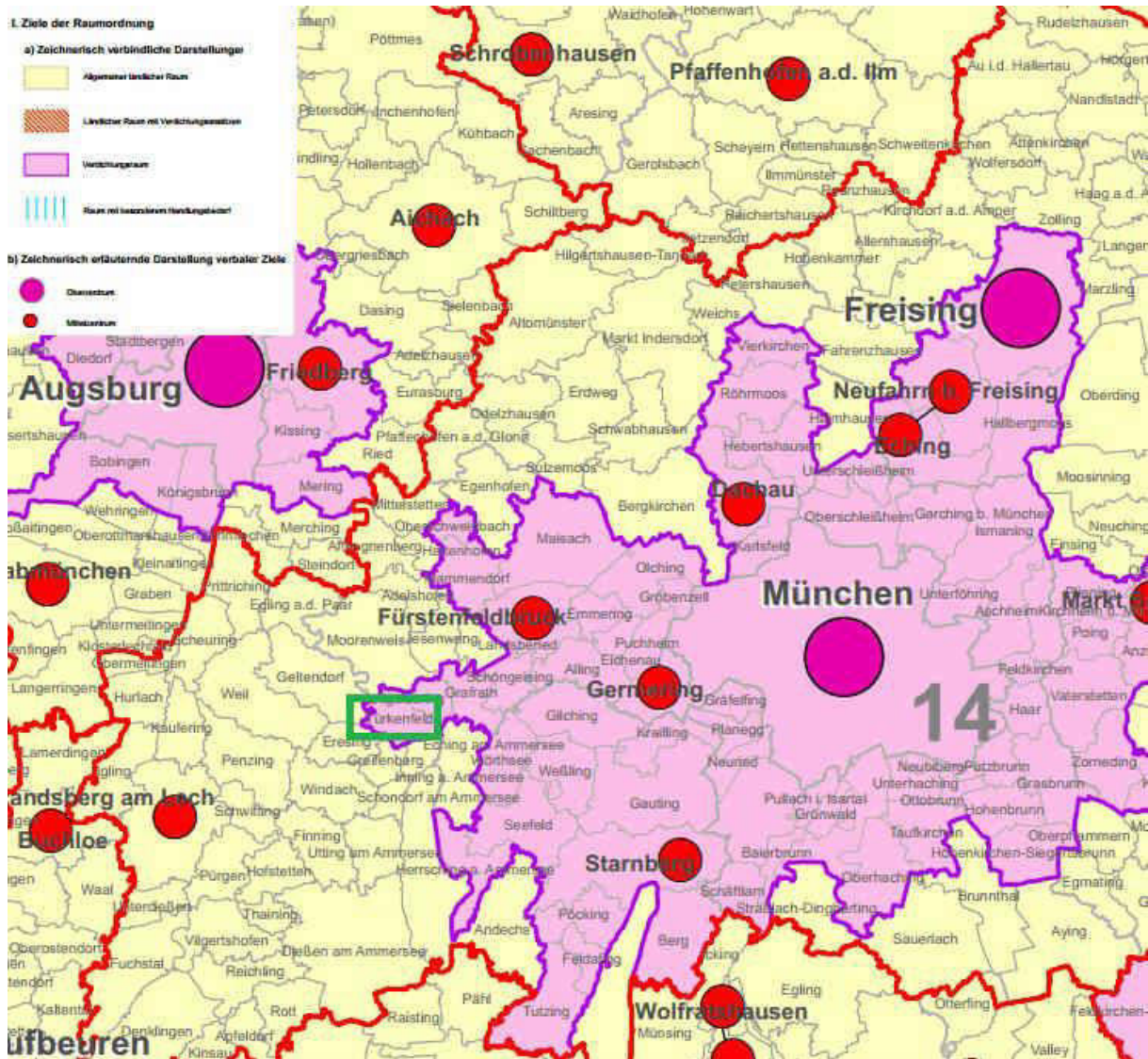
2.4 Planungsvorhaben

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Das Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Türkenfeld gliedert sich in die Vorgaben und Zielsetzungen aus übergeordneten und formellen Planungsvorgaben ein. Da diese trotz ihrer Rechtsverbindlichkeit vergleichsweise allgemein gehalten sind, legen sie den kommunalen Planungsabsichten nur geringe Einschränkungen auf.

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Türkenfeld ist im LEP dem verdichteten Raum um die Landeshauptstadt München zugerechnet. Der verdichtete Raum soll – auch vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit - seinen Schwerpunktfunktionen durch ausgeglichene Entwicklungen hinsichtlich Infrastruktur, Siedlung, Erholung, Freiraum und Gewerbe gerecht werden. Dabei sollen die Nutzungen dem Standort und seinem Umfeld angemessenen Rechnung tragen. In Hinblick auf eine tragfähige Entwicklung von Infrastruktur und Siedlung sollen bevorzugt Standorte mit Zugang zu schienegebundenem ÖPNV berücksichtigt werden.



Karte 1: Darstellung Gebietskategorien im LEP (Quelle: STMWI Bayern 2013)

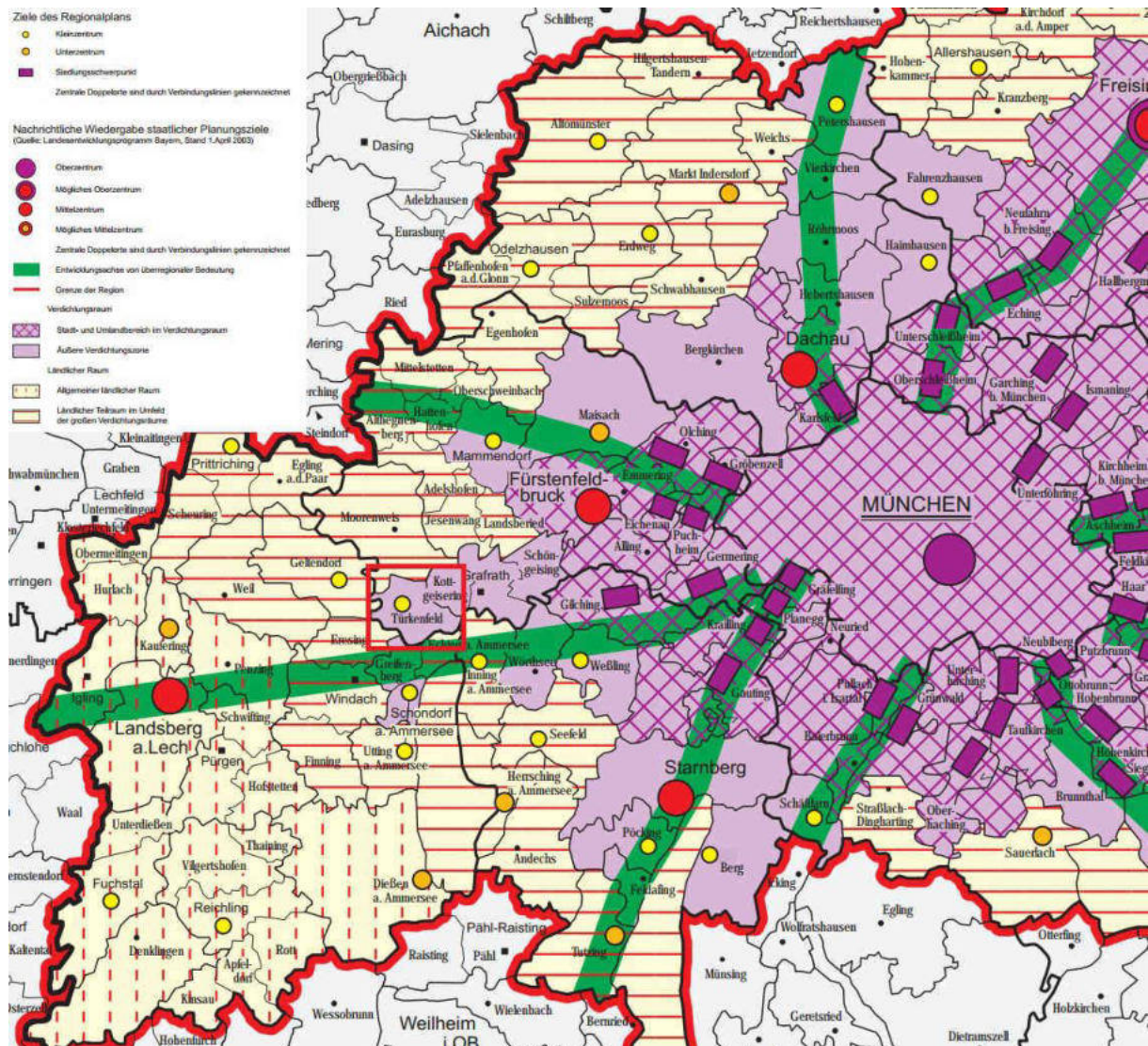
Aufgrund dieser räumlichen Nähe und der Verflechtungen zu München ist Türkenfeld ebenfalls Teil der Europäischen Metropolregion München (keine landesplanerische Gebietskategorie). Da diese eine Leuchtturmstellung innerhalb Bayerns inne hat, soll „ihre Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit weiterentwickelt“ werden.

2.4.2 Regionalplan München

Im Regionalplan der Planungsregion 14 München besitzt Türkenfeld, welches am westlichen Rand der äußeren Verdichtungszone um München liegt, die zentralörtliche Funktion eines Kleinenzentrums. Dieses soll in seinen Funktionen erhalten bleiben und gestärkt werden.

Siedlungsentwicklung und Vorhaltegebiete für diese sollen laut Regionalplan München vorrangig im Bereich fußläufiger Erreichbarkeit schienengebundener ÖPNV-Systeme lokalisiert sein.

Diese Haltepunkte sollen zudem ausreichend mit Park and Ride-Anlagen für Fahrräder und PKW ausgestattet sein.

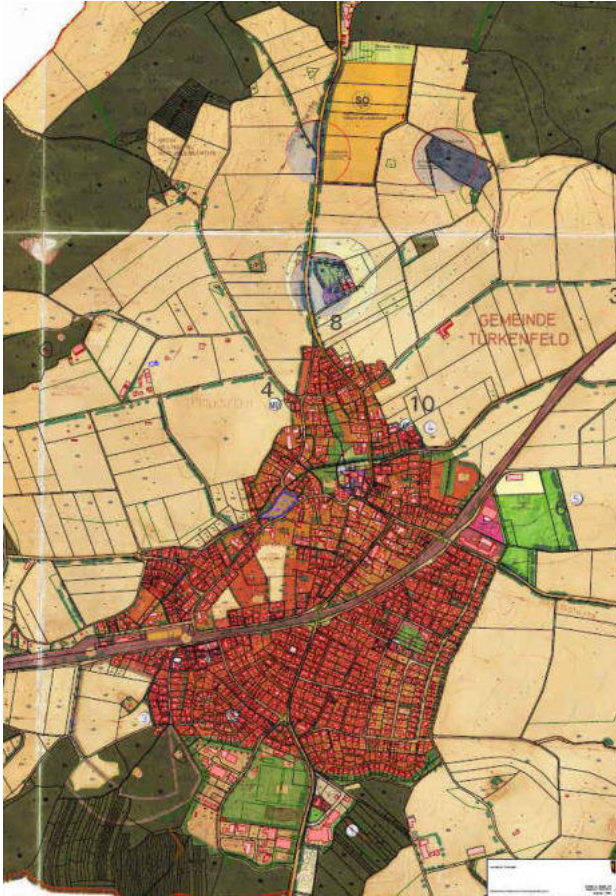


Karte 2: Darstellung Auszug aus dem Regionalplan 14 München (Quelle: Regionaler Planungsverband München)

Der Raum um die Amper sowie die damit zusammenhängenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen durch angepasste Pflege und Nutzung gesichert werden.

2.4.3 Bauleitplanung der Gemeinde Türkenfeld

Flächennutzungsplan

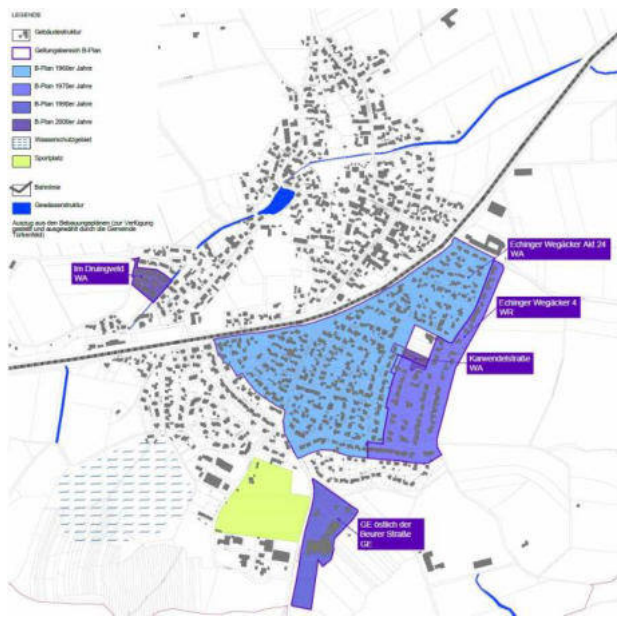


Karte 3: Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Türkenfeld)

Bebauungspläne

Die untenstehenden Karten zeigen, für die Entwicklung der Ortslagen wichtige Bebauungspläne für Türkenfeld und Zankenhausen. Dargestellt ist eine gewisse, von der Gemeinde überlassene Auswahl.

Ortslage Türkenfeld



Karte 4: Überblick B-Pläne im Ortsteil Türkenfeld (Quelle: Gemeinde Türkenfeld)

Neben den in der Karte dargestellten Bebauungsplänen bestehen weiterhin Ortsabrundungssatzungen und kleinere Bebauungspläne, die allerdings nicht entscheidend für die gesamtgemeindliche Entwicklung waren oder sind. Diese wurde v.a. durch den Bebauungsplan „Echinger Wegäcker Akt 24“ (blau – hell) aus den 1960er Jahren geprägt. Nachdem das Gebiet heute fast gänzlich überbaut ist, trat 2006 die Aufhebungssatzung in Kraft. Dennoch ist dieser Plan das rechtliche Instrument, welches die größte Wohnbau- und Bevölkerungsentwicklung Türkenfelds seit den 1960er Jahren ermöglichte und regelte.

Gestalt, Größe und Struktur Türkenfelds wurden durch diese Entwicklung neu geprägt. Dies gilt, wenn auch in eingeschränkter Weise für den östlich daran anschließenden Bebauungsplan „Echinger Wegäcker 4“ (lila). Die Siedlungstätigkeit im Bereich südlich der Bahnlinie und des ursprünglichen Ortskernes wurde durch diese Bebauungspläne begünstigt. Die Größe Türkenfeld nahm um ca. das Doppelte zu, sodass neben den baulichen Veränderungen auch soziale, versorgungstechnische und ökonomische nachfolgten.

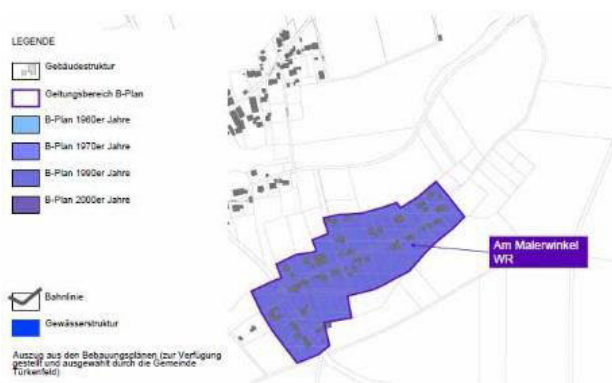
Türkenfelds gewerbliche Entwicklung wurde durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbe- und Mischgebiet östlich der Beurer Straße“ unterstützt. Aus dem Jahr 1997 ist das „Gewerbegebiet östlich der Beurer Straße“ (lila) dargestellt. Gestalterisch ist es durch Bauweise, Größe und Form der Gebäude ein positives Beispiel für die Entwicklung von Gewerbeflächen in ländlichen Gemeinden.



Abbildung 10: Mehrfamilienhausbebauung „Im Druvingveld“ – südwestliches Ende des Gestaltungsbereiches (Quelle: eigene Aufnahme)

Beim Bebauungsplan „Im Druvingveld“ handelt es sich um ein Gebiet um ein wenig dörfliches, eher städtisch geprägtes Gebiet.

Ortslage Zankenhausen



Karte 5: B Pläne im Ortsteil Zankenhausen (Quelle: Gemeinde Türkenfeld)



Abbildung 11: Bebauung ohne umgebende Baumkulisse in Zankenhausen „Am Malerwinkel“ - östliches Ende des Geltungsbereiches (Quelle: eigene Aufnahme)

Neben kleineren Ortsabrundungssatzungen besteht für den Ortsteil Zankenhausen der Bebauungsplan „Am Malerwinkel“. Der Geltungsbereich befindet sich an der südlich des Ortskerns gelegenen Hangkante, welche zum Ammersee hin abfällt. Die großzügigen Grundstücke sind mit großen Einfamilienhäusern bebaut. Zumeist sind diese durch Großbäume gut in die Umgebung eingegliedert. Dies gilt allerdings nicht für die jüngst entstandenen Gebäude am östlichen Ende des Geltungsbereiches. Sie stehen ohne umgebende Baumkulisse im Hintergrund frei an der Hangkante.

Überblick Bebauungspläne und Satzungen im Gemeindegebiet

Im Folgenden eine knappe Darstellung zu Aussagen und Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne sowie eine Darlegung ihrer charakteristischen Eigenschaften.

B-PLAN BEZEICH-
NUNG UND IN-
KRAFTTRETEN

KURZZUSAMMENFASSUNG
WICHTIGER FESTSETZUN-
GEN

BILDLICHE EINDRÜCKE AUS DEM GEBIET

Zwischen St. Otti-
lien-, Römer- und
Ammerseestraße
2001

ART BAULICHER NUTZUNG
WA und MI

MAß BAULICHER NUTZUNG
durch Baugrenzen und –
linien im Plan festge-
schrieben

BAUWEISE
Einzel- und Doppelhäu-
ser, Hausgruppen

HÖHENENTWICKLUNG
I (WH max. 3,00m trauf-
seitig) und II (WH max.
6,20m traufseitig) Vollge-
schosse

BAULICHE GESTALTUNG
HG mit Satteldächern
mit DN 30-38°



Gewerbegebiet	ART BAULICHER NUTZUNG
Süd	GE
1984	MAß BAULICHER NUTZUNG
	GRZ 0,45
	GFZ 0,6
	BAUWEISE
	offene Bauweise
	HÖHENENTWICKLUNG
	max. Traufhöhe 6,5m
	BAULICHE GESTALTUNG
	Sattel- oder Pultdach mit
	DN von 18-38°



Gewerbe- und	ART BAULICHER NUTZUNG
Mischgebiet öst-	GE und MI
lich der Beurer	MAß BAULICHER NUTZUNG
Straße	GRZ 0,45
1997	GFZ 0,6
	BMZ 2,4 und 3,25
	BAUWEISE
	offene Bauweise
	HÖHENENTWICKLUNG
	WH traufseitig max. 7,5m
	bzw. 9,5m
	BAULICHE GESTALTUNG
	Sattel-, Flach- oder Pult-
	dach mit DN von 12-35°



Am Malerwinkel	ART BAULICHER NUTZUNG
	WR
	MAß BAULICHER NUTZUNG
	GRZ 0,15
	BAUWEISE
	Einzelhausbebauung
	HÖHENENTWICKLUNG
WH traufseitig max. 4,0m (Berg) und 6,0m (Tal)	
BAULICHE GESTALTUNG	
Satteldach mit DN von 35- 43°	



Echinger Wegäcker 4 1974	ART BAULICHER NUTZUNG
	WR
	MAß BAULICHER NUTZUNG
	GRZ 0,35
	BAUWEISE
	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebau- ung
	HÖHENENTWICKLUNG
max. 2 Vollgeschosse mit max. 3,0m	
BAULICHE GESTALTUNG	
Satteldach mit DN von 30°	



Am Härtl	ART BAULICHER NUTZUNG
	WA
	MAß BAULICHER NUTZUNG
	GRZ 0,20
	BAUWEISE
offene Bauweise	

HÖHENENTWICKLUNG

1 Vollgeschoss mit traufseitiger Wandhöhe von 3,1m und

2 Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von 6,25m

BAULICHE GESTALTUNG

Satteldach mit DN von 15-30°

Pulldach mit DN von 15-20°

Echinger
Wegäcker Akt 24
1961

aufgehoben am 02.02.2006



Im Duringveld
2005

ART BAULICHER NUTZUNG

WA

MAß BAULICHER NUTZUNG

GRZ 0,8

BAUWEISE

Doppel- und ein Mehrfamilienhaus, Hausgruppen

HÖHENENTWICKLUNG

Doppelhaus:

2 Vollgeschosse (I+D) mit WH 3,80m,

2 Vollgeschosse (II) mit



	<p>WH 6,3m</p> <p>Hausgruppe:</p> <p>3 Vollgeschosse (II+D)</p> <p>mit WH 7,0m</p> <p>Mehrfamilienhaus</p> <p>3 Vollgeschosse (III) mit</p> <p>WH 6,6m</p> <p>BAULICHE GESTALTUNG</p> <p>Satteldach</p> <p>Doppelhaus:</p> <p>2 Vollgeschosse (I+D)</p> <p>42° 2Vollgeschosse (II)</p> <p>38-42°</p> <p>Hausgruppe:</p> <p>3 Vollgeschosse (II+D)</p> <p>24°</p> <p>Mehrfamilienhaus</p> <p>3 Vollgeschosse (III) 38-</p> <p>42°°</p>
Karwendelstraße 2010	<p>ART BAULICHER NUTZUNG</p> <p>WA</p> <p>MAß BAULICHER NUTZUNG</p> <p>pro Grundstück im Plan</p> <p>eingetragen</p> <p>BAUWEISE</p> <p>offene Bauweise mit Ein-</p> <p>zel- und Doppelhäusern</p> <p>HÖHENENTWICKLUNG</p> <p>max. 2 Geschosse</p>

3. Bürgerbeteiligung und Leitbild

3.1 Allgemeines und Grundlegendes zur Bürgerbeteiligung der Gemeindeentwicklung Türkenfeld

Die Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist in zwei einander ergänzende und unterstützende Betrachtungsebenen untergliedert: einerseits die Fachliche und andererseits die Bürgerarbeit.

Die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsphasen der Bürgerarbeit fließen permanent in die fachlichen Betrachtungen mit ein. Somit kann eine Übereinstimmung der fachlichen Zielaussagen mit den Wünschen und Bedürfnissen der Bürgerschaft gewährleistet werden. Die projektorientierte und strukturierte Arbeitsweise erleichtert den Bürgerinnen und Bürgern die Mitwirkung und erhöht deren Bereitschaft sich einzubringen erfahrungsgemäß, denn so wird das Erarbeiten von Zielen und Ideen in einem komplexen Planungsprozess leichter ermöglicht. Das Dialogverfahren, welches angewendet wird, ist Ursache der folgenden Aspekte der Konzepterarbeitung:

1 | Arbeitskreise erarbeiten üblicherweise detaillierte, kleinmaßstäbliche Projekte als die fachplanerischen Interventionen im Rahmen von Gemeindeentwicklungskonzepten. Die Integration dieser beiden Bearbeitungsebenen und –perspektiven ermöglicht Synergieeffekte und Mehrwert für die Konzepterstellung.

2 | Nach Abstimmung gehen die, durch die Arbeitskreise erarbeitete Projekte und Ziele direkt in das Gemeindeentwicklungskonzept ein. Somit sind diese von zentraler Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde und können bei Bedarf weiterentwickelt oder umgesetzt werden. Fachliche Empfehlungen und Maßgaben fließen durch den Abstimmungsprozess mit der Bürgerarbeit in das Konzept ein.

Auf diese Weise werden die Wünsche und Bedürfnisse der Bürgerschaft durch ihr Engagement und ihre direkte Beteiligung Mittelpunkt des Gemeindeentwicklungsprozesses. Ein breiteres Verständnis für Zusammenhänge sowie eine Akzeptanz des Konzepts kann durch dieses Vorgehen unterstützt werden. Ursächlich dafür ist die Beteiligung der Bürgerschaft in allen

Projektphasen von der Bestandserfassung über die Erarbeitung von Potentialen und Hemmnissen bis hin zur konkreten Entwicklung von Projektideen. Neben diesen Effekten ist es zudem möglich endogene Potentiale der Bürgerschaft für die Gemeindeentwicklung nutzbar zu machen. Bisher ungenutzte oder unentdeckte Fähigkeiten der Bürgerinnen und Bürger werden der Gemeinschaft somit zugänglich. Dieses Vorgehen kann einen ersten Schritt in Richtung einer Bürgergesellschaft bedeuten.

Kurzzeitig wird dieser gesamtgemeindliche Entwicklungsprozess durch die Fachplanung begleitet. Sie kann Zielaussagen treffen und diese durch zum Zeitpunkt des Projekts wichtige Themen und Aspekte ergänzen. Im Zusammenspiel dieser fachlichen Aussagen und den Ergebnissen der Bürgerarbeit kann ein ganzheitliches und abgestimmtes Zukunftskonzept entstehen. Dieses sollte in Form des Gemeindeentwicklungskonzeptes Basis bzw. Orientierung für die mittelfristige Entwicklung Türkenfelds sein.

Ein legitimates und strukturiertes Vorgehen ermöglicht eine effektive und problemlose Bürgerbeteiligung. Arbeitskreise sind ein dazu geeignetes Instrument. Diese bewährte Arbeitsstruktur hat sich auch in Türkenfeld ausgebildet. Sechs themenbezogene Arbeitskreise beteiligten sich durch die Annäherung an unterschiedlich komplexe Sachverhalte und Fragestellungen innerhalb der Gemeinde an der Konzepterstellung.

Formalrechtlich ist der gesamte Prozess durch einen Gemeinderatsbeschluss legitimiert. Gemeinderat und –verwaltung haben bei der Planungen während des gesamten Prozesses unterstützend mitgewirkt. Letzten Endes liegt es nun am Gemeinderat und der Gemeindeführung die notwendigen Beschlüsse zu fassen, um den Prozess der Gemeindeentwicklung weiter voranschreiten zu lassen.

3.2 Leitbildentwicklung

Die Entwicklung eines Leitbildes durch die Bürgerinnen und Bürger hat das Ziel dem Gemeindeentwicklungskonzept einen ideellen Überbau zu geben, welcher die Hauptanliegen des Konzeptes beinhaltet.

Das Leitbild ist zum einen Spiegelbild des Lebensgefühls in Türkenfeld, zum anderen repräsentiert es die Zukunftswünsche der Gemeinde. Im besten Falle werden sowohl Einzelprojekte

als auch die Tendenz des gesamten Entwicklungskonzepts aus dem Slogan deutlich. Somit kann er gegenwärtige und künftige Entscheidungen kommunizieren und tragen, d.h. die Projekte des Gemeindeentwicklungskonzeptes stehen in Einklang mit dem Leitbild. Denn dieses ist:

- Eine gemeinschaftliche und wesentliche Idee der künftigen Entwicklung Türkenfelds,
- welches das Lebensgefühl der Türkenfelder Bevölkerung trifft.
- Ein Überbau für inhaltliche Aussagen, welche ein Großteil der Bevölkerung teilt.
- Eine Anspielung auf die Landschaft und die Umgebung Türkenfelds.
- Ein markanter und eingängiger Slogan.

3.3 Arbeitskreise und deren Ergebnisse

Die Bürgerbeteiligung und Bearbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wird durch die Gründung der Arbeitskreise versinnbildlicht. Diese fand im Zuge der ersten Bürgerwerkstatt und des ersten gemeinsamen Arbeitstreffens statt. Die Mitglieder der Arbeitskreise zeigten von Beginn an ein großes Interesse und fachliches Wissen, welches sie für die Entwicklung ihrer Gemeinde zur Verfügung stellten. Während des Auftakts zur Bürgerbeteiligung wurden Grundsätze vereinbart, welche eine offene und effiziente Arbeitsweise gewährleisten sollten.

Organisation	Informell, d.h. ohne Satzung Unpolitisch Benennen eines Sprechers
Gruppenstärke	5 bis 10 Personen
Gruppentreffen	Regelmäßige Arbeitstreffen, ca. 6 – 8 im Verlauf des Prozesses Thematische und organisatorische Vorbereitung der Treffen Protokollieren und vermerken von (Zwischen-)Ergebnissen
Philosophie	Themenwahl durch die Arbeitskreise Alle Ideen sind zulässig, d.h. „dumme Fragen oder Ideen“ gibt es nicht Kosten sind bei der Entwicklung von Ideen nicht relevant Sinnhaftes ist korrekt

Die Ergebnisse flossen in die fachliche Arbeit ein und sind im Anhang unkommentiert angeheftet.

4. Bestand und Analyse | Potentiale und Ziele

Die in Kapitel 4 dargelegten Potentiale und Ziele sind konform zu den Aussagen der (übergeordneten) Fachplanungen und –stellen im Untersuchungsgebiet. Fachliche Ziele sind allgemein und knapp gehalten. Überdies sei auf die betreffenden Abschnitte in Kapitel 2 sowie im Anhang verwiesen.

Die Ergebnisse und Aussagen aus der Bürgerbeteiligung finden Berücksichtigung in Bestandsanalyse und –bewertung. Auch die von den Bürgern erarbeiteten Ideen und Zielstellungen finden Eingang in die fachliche Beurteilung des Gemeindeentwicklungskonzeptes.

4.1 Betrachtungsebene | Gemeindegebiet

Allgemeine und fachspezifische Grundsätze

Die Betrachtungsschwerpunkte des Gemeindeentwicklungskonzeptes, welches Gültigkeit für das gesamte Gebiet hat, sind die Hauptorte Türkenfeld, Peutenmühle, Pleitmannswang und Zankenhausen.

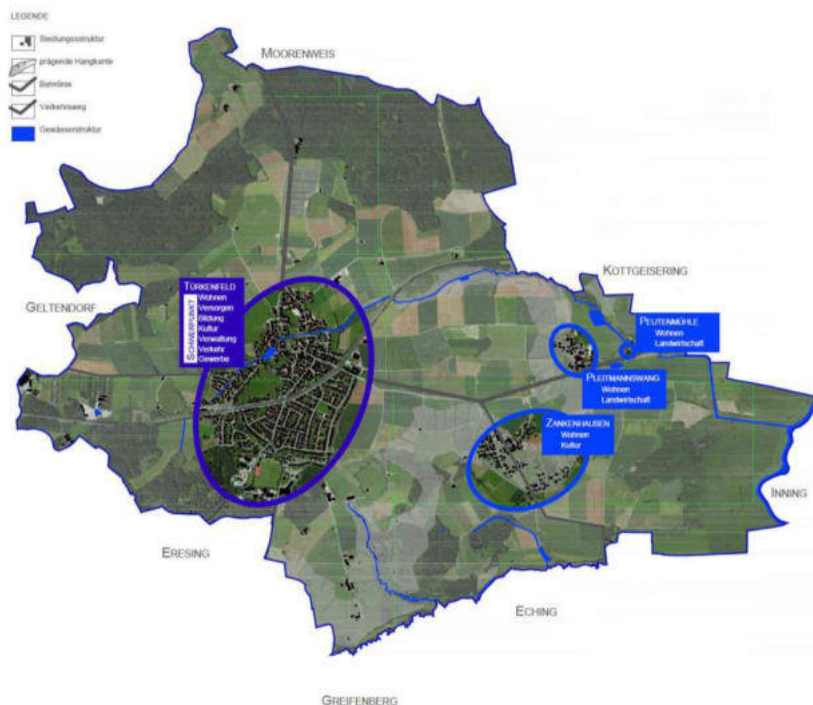
Türkenfeld weist die typische Landschafts-, Siedlungs- und Nutzungsstruktur einer ländlichen Gemeinde im Ammer-Loisach Hügelgebiet auf. Allerdings befindet sich die Gemeinde auch im Umfeld der Landeshauptstadt München, so dass diverse weitere Faktoren die Wirtschafts-, Bevölkerungs- und allgemeine Entwicklung beeinflussen.

In diesem Spannungsfeld, zwischen dem Erhalt der traditionellen Strukturen und einer sanften und tragfähigen Entwicklung, findet sich das Gemeindeentwicklungskonzept Türkenfelds. Dazu sollen Strukturmerkmale, aber auch vorhandene Defizite herausgearbeitet werden. Daraus werden Qualitäten und Potentiale abgeleitet, welche geeignete Strategien und Maßnahmenvorschläge nach sich ziehen. Dies soll einen Beitrag zur nachhaltigen und tragfähigen Entwicklung der Lebens- und Umweltbedingungen in Türkenfeld leisten.

Zunächst wird das gesamte Gemeindegebiet betrachtet, also für die gesamtgemeindliche Entwicklung essentiellen Themen. Demnach haben die Aussagen auch Gültigkeit für das Gemeindegebiet, weniger für die einzelnen Ortsteile. Diese werden in den nachfolgenden Unterkapiteln Einzelbetrachtungen unterzogen.

4.1.1 Funktionsverteilung in der Gemeinde

Folgende Kartendarstellung zeigt die Funktionsbereiche im Gemeindegebiet Türkenfelds.



Karte 6: Funktionen im Gemeindegebiet Türkenfelds

Siedlungs-, Funktions- und Entwicklungsschwerpunkt ist der Hauptort Türkenfeld. Weitere Siedlungsschwerpunkte befinden sich in Zankenhausen und Pleitmannswang. Überdies gibt es wenige, über das Gemeindegebiet verstreute Einzelhöfe und Weiler. Das Gemeindegebiet ist durch Ackerbau und Waldflächen gekennzeichnet. Gliedernde Landschaftselemente sind die Hangkante südöstlich Zankenhausens und der Höllbach.

Durch die S-Bahnlinie sowie die dargestellten Straßen ist die Gemeinde in das (über-)regionale Verkehrsnetz eingebunden. Der Hauptort Türkenfeld vereint, wie bereits erwähnt die größte Anzahl unterschiedlicher Funktionen auf sich: Wohnen, Verkehr, Verwaltung, Versorgung, Bildung und Kultur sowie Gewerbe bilden die Überbegriffe. In Zankenhausen finden sich einige Handwerksbetriebe sowie Kunst- und Kulturschaffende. Daneben ist der funktionale Schwerpunkt des Ortes v.a. durch Wohnen gekennzeichnet. In Pleitmannswang und Pleitmühle finden sich landwirtschaftliche Betriebe.

4.1.2 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Äußere und innere Strukturentwicklung der Ortsteile

In den sechs Ortsteilen Türkenfelds leben auf knapp 16 km² 3.669 Einwohner, was einer Dichte von 230 EW/km² entspricht. Die Gemeinde ist demnach kompakt und vergleichsweise dicht besiedelt. Der Siedlungsschwerpunkt liegt im Hauptort Türkenfeld sowie in Zankenhausen. Diese beiden Ortschaften erfuhren in den vergangenen 30 Jahren das verhältnismäßig größte Wachstum innerhalb der Gemeinde. Während Türkenfeld einen kompakten, durch die Bahnlinie sowie durch Grün- und Freiflächen gegliederten Siedlungsgrundriss aufweist, zeichnet sich Zankenhausen durch eine Zweiteilung aus. Nördlich des zum Ammersee ihn fallenden Geländes findet sich der historische Siedlungskern, südlich auf einer Art Terrasse findet sich jüngere Bebauung.

Historische Landschafts- und Siedlungsstruktur

Die untenstehende Abbildung zeigt die Überlagerung der aktuellen Siedlungsstruktur, dargestellt in orange, mit der historischen Gebäude- und Siedlungsstruktur (schwarz) im Gemeindegebiet Türkenfelds. Zur optischen Verdeutlichung der Veränderung wurden die historischen Ortskerne mit schwarzen Ellipsen umfasst. Im Hauptort Türkenfeld zeigt sich diese am deutlichsten: Im Bereich nördlich der Bahn befinden sich die vier historischen Siedlungskerne Türkenfelds. Genaueres zu diesen findet sich in Kapitel 4.2.1. Durch Nachverdichtungen und Erweiterungen erreichte die Siedlungsfläche zunächst die Bahnlinie. Ab den 1960er Jahren wurde das Gebiet südlich davon durch das Inkrafttreten von Bebauungsplänen nach und nach erschlossen und bebaut (vgl. Kapitel 4.2.1). Der historische (schwarz) und der aktuelle (orange) Verlauf der Ortsverbindungsstraßen ist nicht mehr durchgehend identisch: Die Straße, welche den Hauptort mit den östlich gelegenen Ortsteilen verbindet verlief ursprünglich südlich der heutigen Trasse. Sie durchquerte Zankenhausen notwendigerweise. Heute befinden sich Abzweigmöglichkeiten nördlich des Ortes. Der Verlauf der östlichen orientiert sich an der historischen Verbindung zu Pleitmannswang und nach Peutenmühle. Die ursprüngliche Haufendorfstruktur Zankenhausens wurde durch Erweiterungen und Nachverdichtung entlang der Straßen aufgebrochen. V.a. durch die Bebauung der südlich des Ortskernes gelegenen Hangkante. Peutenmühle wurde v.a. durch Nachverdichtungen erweitert (vgl. 4.2.2/4.2.3). Der Charakter des ursprünglichen Straßendorfs ist nach wie vor erkennbar (vgl. 4.2.2/4.2.3).

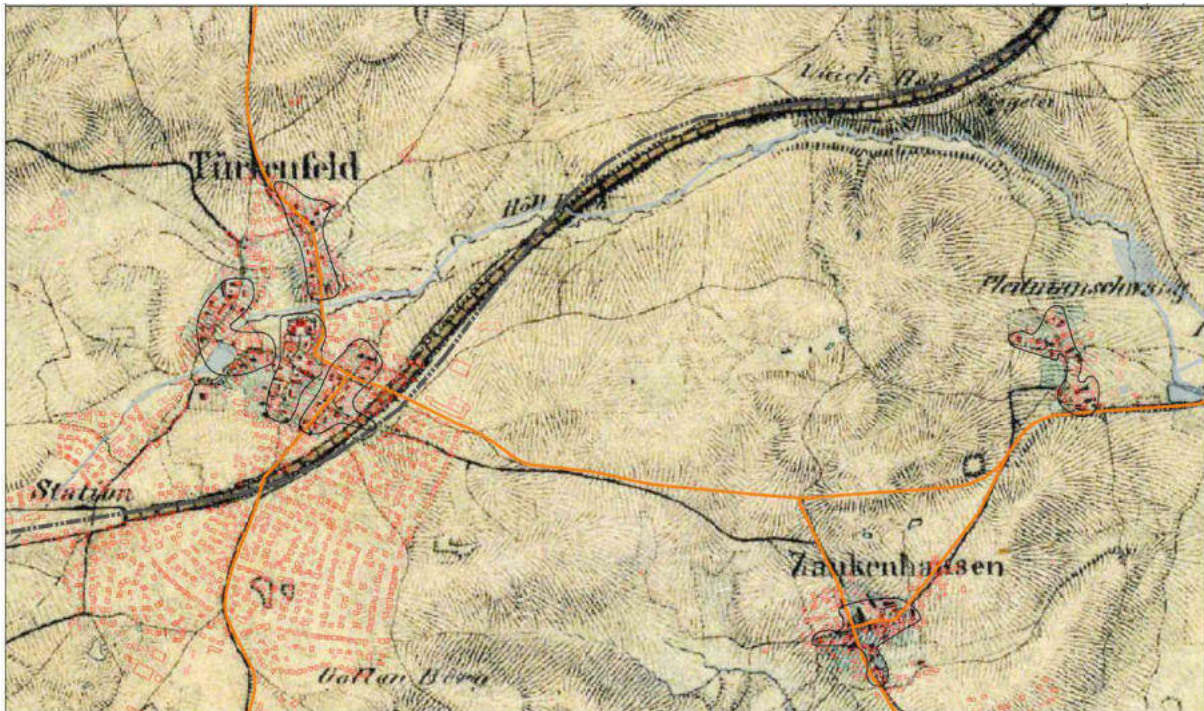


Abbildung 12: Überlagerung der aktuellen und der historischen Landschafts- und Siedlungsstruktur (Bayernatlas- Bayerische Vermessungsverwaltung)

Potentiale

- Nähe zur Landeshauptstadt München mit guter ÖPNV und MIV Anbindung zu dieser
- Innentwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe v.a. im Hauptort Türkenfeld
- Dörflich-ländliche Mischstruktur der Ortskerne
- Kompakte Siedlungsstruktur und sich in die Landschaft einfügende Ortschaften
- Im Siedlungskörper z.T. ablesbare historische Strukturen
- Innerörtliches Grün- und Freiflächenpotential

Ziele

- Zusammenwachsen der Ortschaften soll verhindert werden
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Innenentwicklungsflächen, leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude, Entwicklungen an Ortsrändern nur, falls es siedlungsstrukturell sinnvoll ist; zuvor Baulücken schließen
- Nachverdichtung ist maßvoll und angepasst an die Entwicklungstendenzen sowie die vorhandene Siedlungsstruktur v.a. auf die Freiflächen Türkenfelds nördlich der Bahn zu konzentrieren
- In den weitem Ortsteilen ist eine gemäßigte Entwicklung empfehlenswert
- Erhalt und Pflege der dörflich-ländlichen Strukturen

4.1.3 Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsentwicklung | retrospektiv

Untenstehende Abbildung zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld in den Jahren 1970, 1987, 1990 sowie 2000 bis 2012 auf Grundlage der Daten des bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung. Zum letzten, in Statistik Kommunal aufgeführten Zeitpunkt (31.12.2011) leben in der Gemeinde Türkenfeld 3.668 Personen; davon 1.837 weibliche und 1831 männliche.

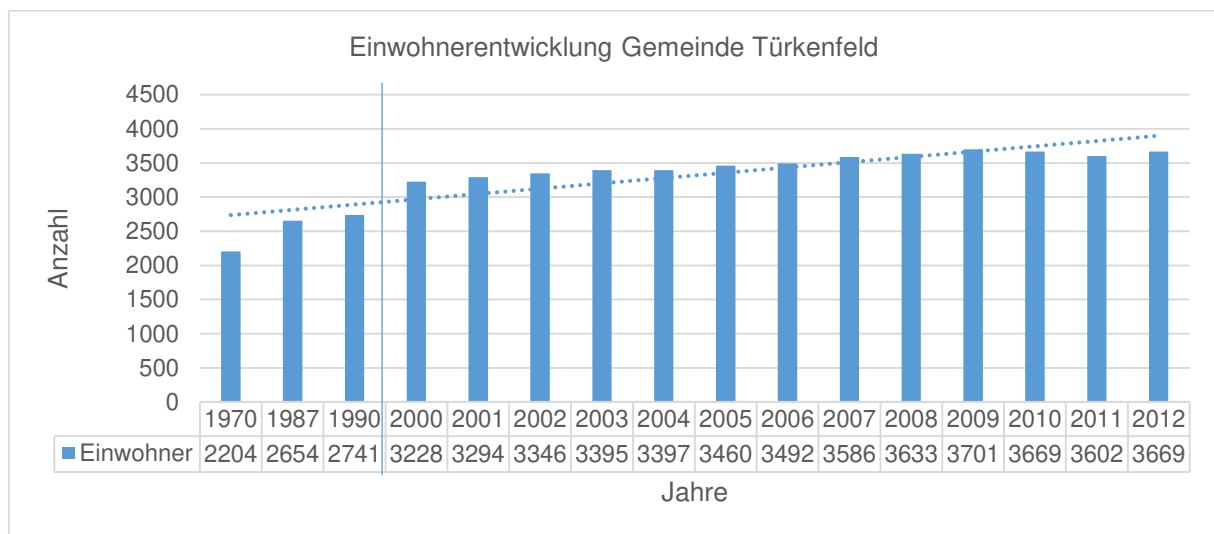


Abbildung 13: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Die Bevölkerungsentwicklung in Türkenfeld entwickelt sich seit den 1970er Jahren unter leichten Schwankungen kontinuierlich positiv. Dies ist, neben der flächigen Ausweisung von Bauland in den 1960er Jahren u.a. darauf zurückzuführen, dass sich die Gemeinde im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt München befindet. An diese ist sie durch den S-Bahnhaltepunkt im Hauptort sowie die südliche verlaufende BAB 96 angebunden.

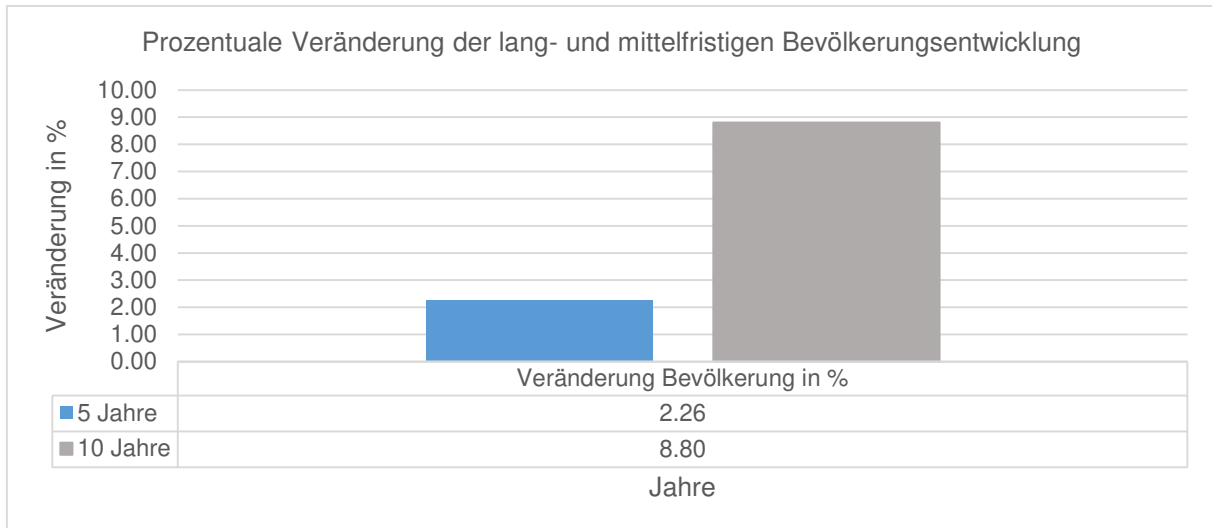


Abbildung 14: Mittel- und langfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Abbildung 14 zeigt die prozentuale Veränderung der lang- und mittelfristigen Bevölkerungsentwicklung. Daraus wird ersichtlich, dass die Dynamik dieser im kürzeren Zeitraum abgenommen hat. Dies korrespondiert mit der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2010 bis 2012 (Vgl. Abbildung 13). Aufgrund dieser nachlassenden Dynamik ist es unerlässlich, die Bevölkerungsprognosen des LaStDV für die Gemeinde zu betrachten.

Bevölkerungsentwicklung | prospektiv

Trotz des fortschreitenden Zweiten demographischen Übergangs wird für die Gemeinde Türkenfeld in allen vier vorausgerechneten Varianten eine Bevölkerungszunahme bzw. stagnierende Entwicklung errechnet. Diese fällt je nach zugrundeliegendem natürlichem und Wanderungssaldo höher oder niedriger, im Vergleich zu 2012, aus.

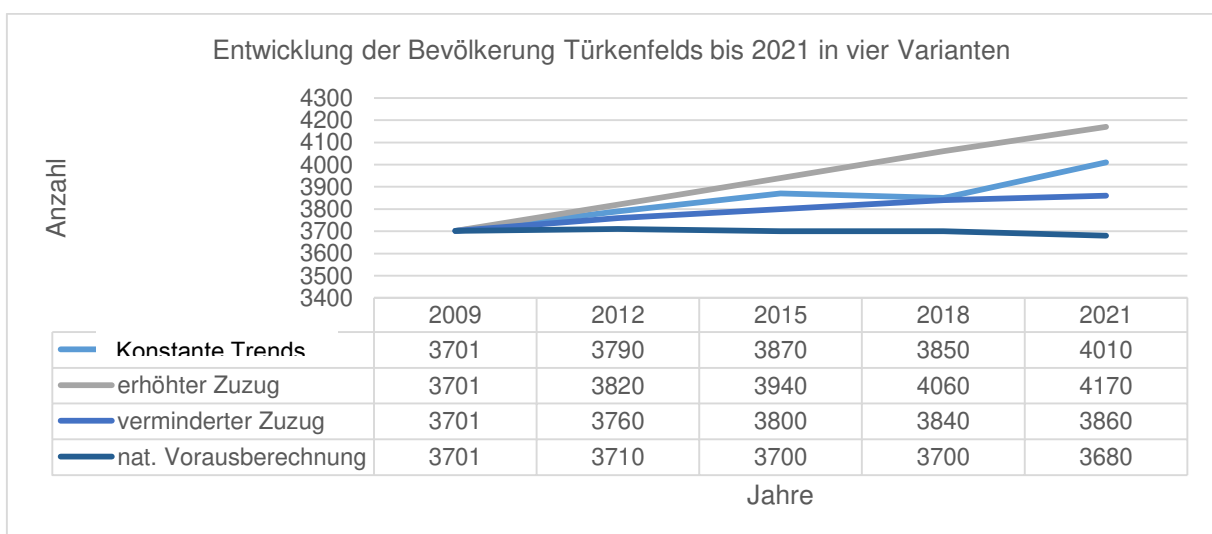


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Türkenfeld bis 2021 in vier Varianten (Quelle: LaStDV)

Altersverteilung der Bevölkerung und Billetermaß | retrospektiv

Neben der Analyse der Bevölkerungsentwicklung ist eine differenzierte Betrachtung dieser notwendig, so etwa die Altersverteilung.

Zunächst ist erkennbar, dass alle Altersgruppen über die betrachteten Jahre hinweg gewachsen sind. Stets ist die Gruppe der 15- bis 49-jährigen die am stärksten vertretene. Die Anzahl der Überfünfzigjährigen hat verhältnismäßig am stärksten zugenommen, während die der Unterfünfzehnjährigen stagniert.

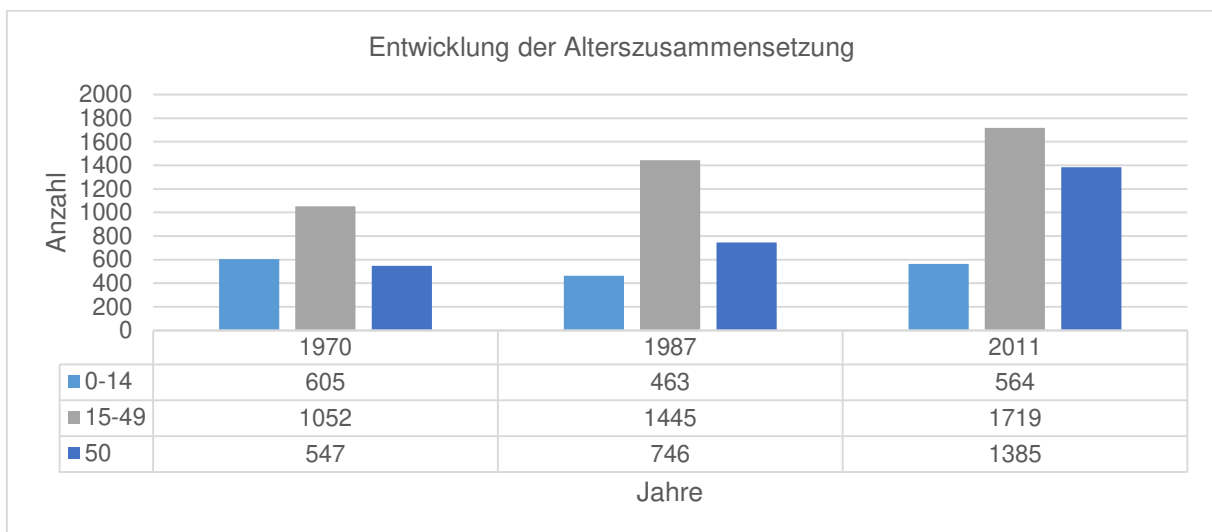


Abbildung 16: Entwicklung der Alterszusammensetzung der Gemeinde Türkenfeld in den Jahren 1970, 1987 und 2011 (Quelle: LaStDV)

Die Entwicklung des Billetermaßes Türkenfelds in den Jahren 1970, 1987 und 2011 weist auf eine vergleichsweise rasch fortschreitende Überalterung der Gemeinde hin. Während 1970 noch ein leicht positiver Wert erreicht wurde, setzte bis 1987 ein Negativtrend ein, welcher sich bis 2011 verstärkte. Der durchschnittlich in ländlichen Gemeinden erreichte Wert des Billetermaßes liegt bei -0,3. Werte zwischen -0,2 und -0,3 zeigen keine unmittelbar für die Bevölkerung erfahrbaren Auswirkungen. Ein Wert von knapp -0,5 wie in Türkenfeld ist ein deutlicher Trend hin zu einer alternden Gesellschaft. Allerdings ist anzumerken, dass die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen sowie der 15- bis 50-jährigen konstant ist, bzw. zunimmt (vgl. Abbildung 16). Deshalb ist es notwendig, die Wanderungsentwicklung in einem weiteren Schritt zu betrachten.

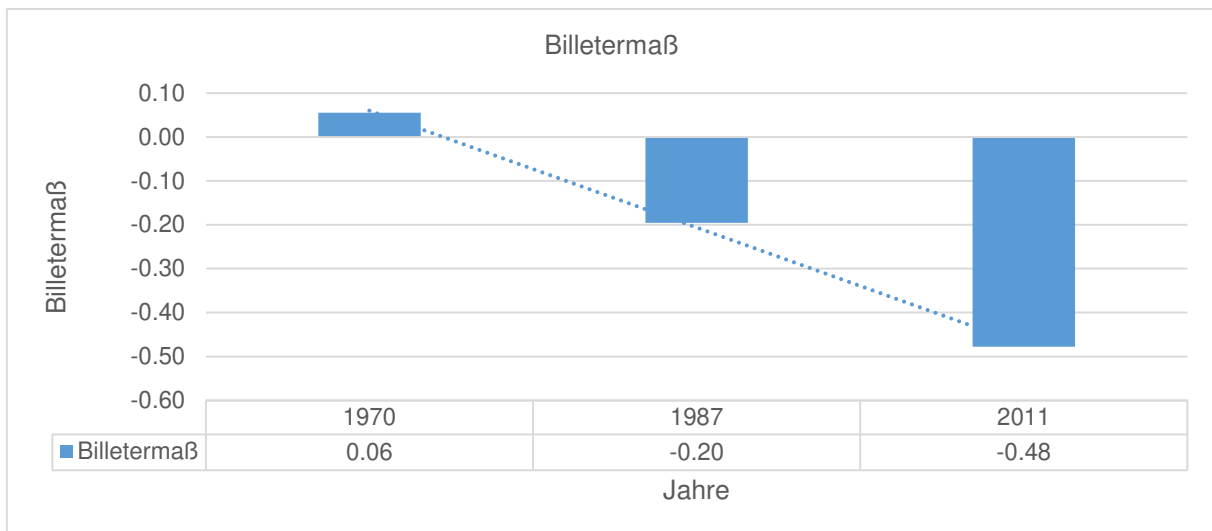


Abbildung 17: Billetermaß der Gemeinde Türkenfeld in den Jahren 1970, 1987 und 2011 (Quelle: LaStDV)

Altersverteilung der Bevölkerung und Billetermaß | prospektiv

Zunächst jedoch die prognostizierte Entwicklung der Altersverteilung der Bevölkerung. Untenstehende Abbildung zeigt die Prognose des LaStDV für die prozentuale Veränderung der einzelnen Altersgruppen zwischen 2009 und 2021. Der in der retrospektiven Betrachtung erkannte Trend einer fortschreitenden Überalterung wird sich auch künftig nicht umkehren, da der Anteil der Übersechzigjährigen am stärksten zunimmt, während die Unterachtzehnjährigen anteilmäßig weniger werden.

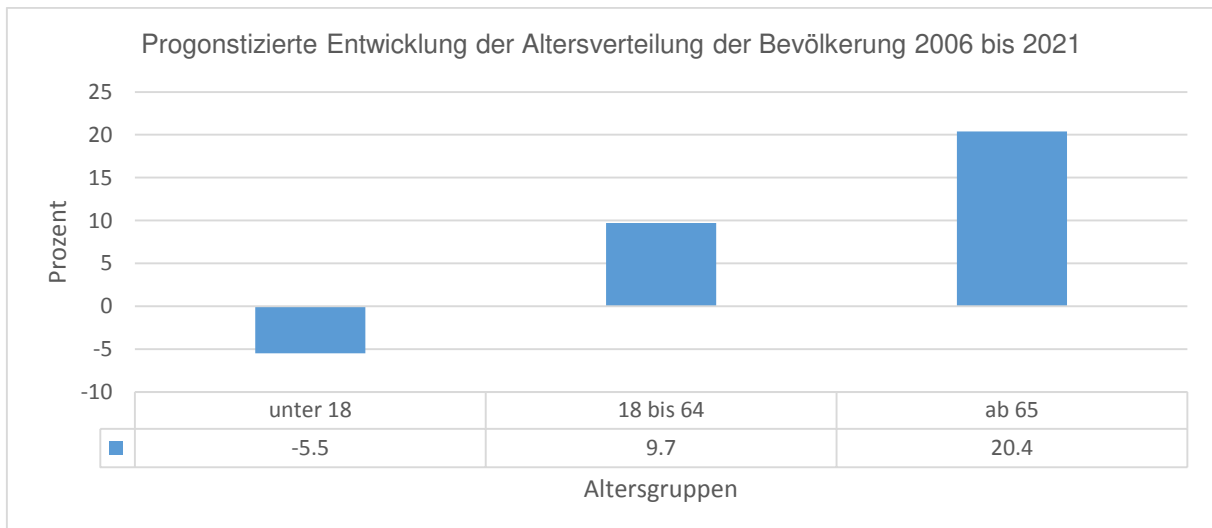


Abbildung 18: Prospektive Betrachtung der Entwicklung der Altersverteilung in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Wanderungssaldo und natürlicher Saldo

Die Zahl der Geburten unterlag während des gesamten betrachteten Zeitraumes Schwankungen. Tendenziell lässt sich ein leichter Rückgang ablesen. Ebenso schwankt die Zahl der Sterbefälle. Hier ist allerdings ein eher ansteigender als ein abnehmender Trend erkennbar. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wurde erstmalig 2011 negativ, zuvor gab es ein, wenn auch über den betrachteten Zeitraum schwankendes, aber deutlich ablesbares natürliches Bevölkerungswachstum.

Zu- und Fortzug in die Gemeinde Türkenfeld entwickelten sich ebenfalls unstet. Ein Wechsel zwischen Wanderungsgewinnen und –verlusten ist die Folge. Tendenziell ist jedoch ein Anstieg der beiden Indikatoren ersichtlich.

Der Wanderungssaldo hat in Türkenfeld einen weitaus stärkeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung als der natürliche Saldo; diese Beobachtung ist allerdings typisch, die Bevölkerungsentwicklung wird zumeist stärker durch Wanderungsbewegungen beeinflusst. Eine Besonderheit in der Gemeinde Türkenfeld ist die, bereits erwähnte räumliche Nähe zur Landeshauptstadt München, welche das wirtschaftliche Zentrum der Region bildet.

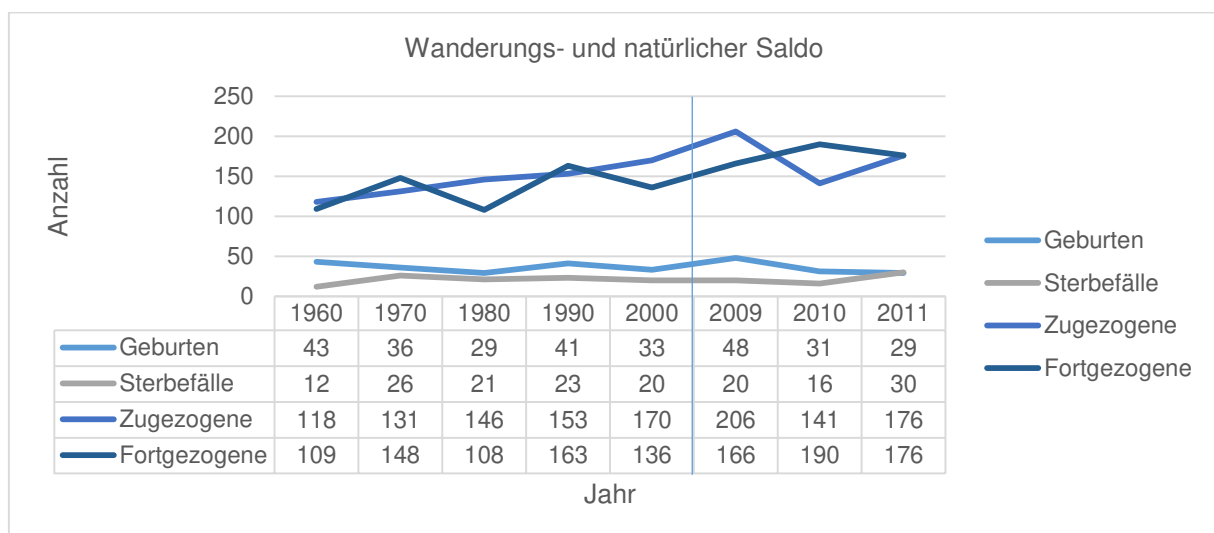


Abbildung 19: Wanderungs- und natürlicher Saldo der Gemeinde Türkenfeld (Quelle LaStDV)

Wanderungen nach Altersgruppen

Die eben dargestellten Wanderungsbewegungen untergliedern sich in nach Alter unterschiedliche Gruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Motivationen.

Familienwanderung	Im betrachteten Zeitraum übersteigt die Zahl der Zuwandernden die der Abwandernden, wobei beide Einzelindikatoren stetig ansteigen. Der Wanderungsüberschuss nahm demnach beständig zu.
Bildungswanderung	Die Zahl der Bildungswanderer ist deutlich geringer als die der Familien. Ihr Saldo beträgt über die drei betrachteten Jahre nahezu Null, so dass aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl der Personen und des ausgeglichenen Saldos kein großer Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und –zusammensetzung zu erwarten ist.
Orientierungswanderung	Anzahl und Saldo der Orientierungswanderer gleichen 2002 und 2012 denen der Bildungswanderung. 2007 nahm die Anzahl der Zuwanderer deutlich zu. Dadurch kam ein Überschuss von 19 Personen zu Stande.
Wanderung 50+	Die Personen über 50 fallen in dieser Betrachtung aufgrund ihrer geringen Anzahl kaum ins Gewicht. Es ergibt sich allerdings ein leichter Anstieg über die betrachteten Jahre: Sowohl zahlenmäßig, als auch hinsichtlich des Saldos.
Alterswanderung	Ebenso ist die Alterswanderung kaum eine stark beeinflussende Größe. Allerdings ist eine leichte Tendenz hin zu einer Abwanderung dieser Altersgruppe in 2012 ersichtlich.

	Familien- gesamt	Bildungs- wanderung	Orientierungs- wanderung	Wanderung 50 +	Alterswanderung	
2002						
Zuzüge	192	129	23	23	8	9
Fortzüge	138	77	24	21	9	7
Saldo	54	52	-1	2	-1	2
2007						
Zuzüge	240	132	34	43	16	15
Fortzüge	152	76	32	24	13	7
Saldo	88	56	2	19	3	8
2012						
Zuzüge	243	153	32	30	24	4
Fortzüge	187	90	35	29	18	15
Saldo	56	63	-3	1	6	-11

Tabelle 7: Wanderungssaldo der Gemeinde Türkenfeld nach Altersgruppen (Quelle: LaStDV)

Potentiale

- Leicht positiver Wanderungssaldo
- Wanderungssaldo v.a. in den Gruppen mit jüngeren Bevölkerungsteilen positiv
- Prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung

Ziele

- Bevölkerungsstruktur und –zusammensetzung stärken und stabilisieren, v.a. durch die Nutzung des vorhandenen Innenentwicklungspotentials sowie Stärkung des Sozialgefüges
- Ziel- und altersgruppenspezifische Angebote ausbauen und verbessern, v.a. in den Bereichen Freizeit-, Wohnraum-, Mobilitäts- und Bildungs- und Unterstützungsangebot.

4.1.4 Versorgung, Infrastruktur und Kommunikation

Grund- und Nahversorgungsstrukturen im Gemeindebereich Türkenfelds

Im Folgenden wird ein Kurzüberblick zu den vorhandenen Grund- und Nahversorgungseinrichtungen im Gemeindegebiet Türkenfeld gegeben.

Öffentliche Einrichtungen	Grund- und Mittelschule, Bücherei, Gemeindeverwaltung, Kinderhaus, Kindergarten, Wertstoffhof, Feuerwehr, Kirchen, Turnhalle, Schwimmbad
Medizinische Einrichtungen	drei Allgemeinmediziner, ein Zahnmediziner, eine Praxis für Logopädie, eine Apotheke, eine Praxis für Physiotherapie, ein Pflegedienst
Güter des täglichen Bedarfs	ein Supermarkt, ein Biomarkt
Angebote für einzelne Lebensphasen	vgl. Liste des AK im Anhang

Information und Kommunikation

Die Gemeindehomepage und das Mitteilungsblatt der Gemeinde Türkenfeld sind zusammen mit den Anschlagtafeln die gängigen Kommunikationswege. Weiterhin stellt die Homepage des Bürgervereins Dorfentwicklung Informationen und Anregungen zum Thema Dorf- und Gemeindeentwicklung Türkenfeld bereit.

Potentiale

- Engagement der Bürger durch Homepage des Bürgervereines Dorfentwicklung sowie in den Arbeitskreisen und Vereinen
- Internetauftritt der Gemeinde und Gemeindeblatt als Kommunikationsmittel
- Vorhandene Versorgungsstrukturen innerhalb der Gemeinde

Ziele

- Erhalt und Ausbau des Versorgungsangebotes, v.a. in Zusammenhang mit demographischen und sozialen Veränderungen, die die Anpassung von (Infra-)Strukturen notwendig macht

4.1.5 Geschichte, Kultur, Gesellschaft und Vereinsleben

Siedlungsgeschichte

Türkenfeld findet in den Breves Notitiae 749 n.Chr. erstmals eine urkundliche Erwähnung. In dieser wurde es als „Duringfeld“ bezeichnet. Seit dem 12. Jh. ist ein Ortsadel der „Duinge“ bekannt, die ihren Sitz an der Stelle des späteren, barocken Hofmarkschlosses hatten. Der Ortsname wandelte sich im Laufe der Zeit zu Türkenfeld. Möglicherweise besteht auch ein Zusammenhang zu den Türkenkriegen.

Erste Siedlungen sind aus der Zeit des Neolithikums nachgewiesen. Auch aus der Bronze-, der Hallstatt- und der Latène-Zeit sowie dem Frühmittelalter gibt es Grabfelder und Funde im Gemeindegebiet Türkenfelds. Von den um 1810 gezählten 86 Anwesen waren über die Hälfte zur Hofmark grundbar; das Verhältnis Großbauern zu Kleinhausler verhielt sich im Ort wie 1:6 – ähnlich wie in allen anderen großen Dörfern im Gebiet. Die Ortsanlage zeigt eine S-förmigen Haufendorf-Grundriss mit einem Ausläufer nach Norden: Pfarrkirche, Schloss und Gasthof liegen zentral, ein großer Dorfweiher befindet sich am Westrand des alten Ortskernes (vgl. Kap. 4.2 unter 4.2.1).

Im Jahr 1818 wurde der Ortsteil Klotzau besiedelt. Zudem ging die Gründung Zankenhausens mit den Ortsteilen Burgholz, Pleitmannswang und Peutenmühle im selben Jahr von statten. 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die Gemeinden Zankenhausen und Türkenfeld vereinigt.

Das Schloss Türkenfeld, welches seit 1973 die Gemeindeverwaltung beherbergt, ist seit 1853 im Besitz der Gemeinde. Erbaut wurde es vermutlich von den Fuggern in der Zeit nach dem Dreißigjährigen Krieg. Die benachbarte Pfarrkirche Mariä-Himmelfahrt wurde im 13. Jahrhundert durch den Ortsadel (Duingfelder) errichtet und im Rokoko überprägt.

Das Wappen der Gemeinde Türkenfeld zeigt zwei goldene, sich kreuzende Streitkolben. Diese sind das Zeichen der Duingfelder. Die drei blauen Lindenblätter, welche auf das Geschlecht der Staudinger, der ehemaligen Hofmarksherren zurückgehen, zieren ebenfalls Türkenfelds Wappen. Ein rot-weißer Zisterzienserbalken symbolisiert Besitzungen der Fürstenfelder Zisterzienser in Türkenfeld. In seiner heutigen Gestalt besteht das Wappen seit Anfang der

1970er Jahre. Zuvor wurde ein Papiersiegel mit dem Kürzel „GT“ für „Gemeinde Türkenfeld“ verwendet.

Bau- und Bodendenkmäler

13 Bau- und 24 Bodendenkmäler werden in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt. Diese stammen v.a. aus dem 16. bis 19. Jahrhundert. Auch von Anfang des 20. Jahrhunderts sind Gebäude aufgelistet. Hauptsächlich handelt es sich um sakrale Bauwerke, sowie ehemalige landwirtschaftliche Anwesen und Wirtschaftsgebäude.

Im Anhang ist eine vollständige List der Bau- und Bodendenkmäler zu finden. An dieser Stelle folgen für drei Ortsteile stellvertretend stehende Baudenkmäler. Die Auswahl ist zufällig und nicht wertend zu verstehen.



D-1-79-149-10
Peutenmühle 1, Peuten-
mühle

Ehemalige Mühle; im Kern aus der Mitte des 19. Jahrhunderts und jüngeren Bestandteilen von Beginn des 20. Jahrhunderts. Zweigeschossiger Baukörper mit Satteldach und einem seitlichen Pultdach



D-1-76-149-3
Schlossweg 2, Türkenfeld

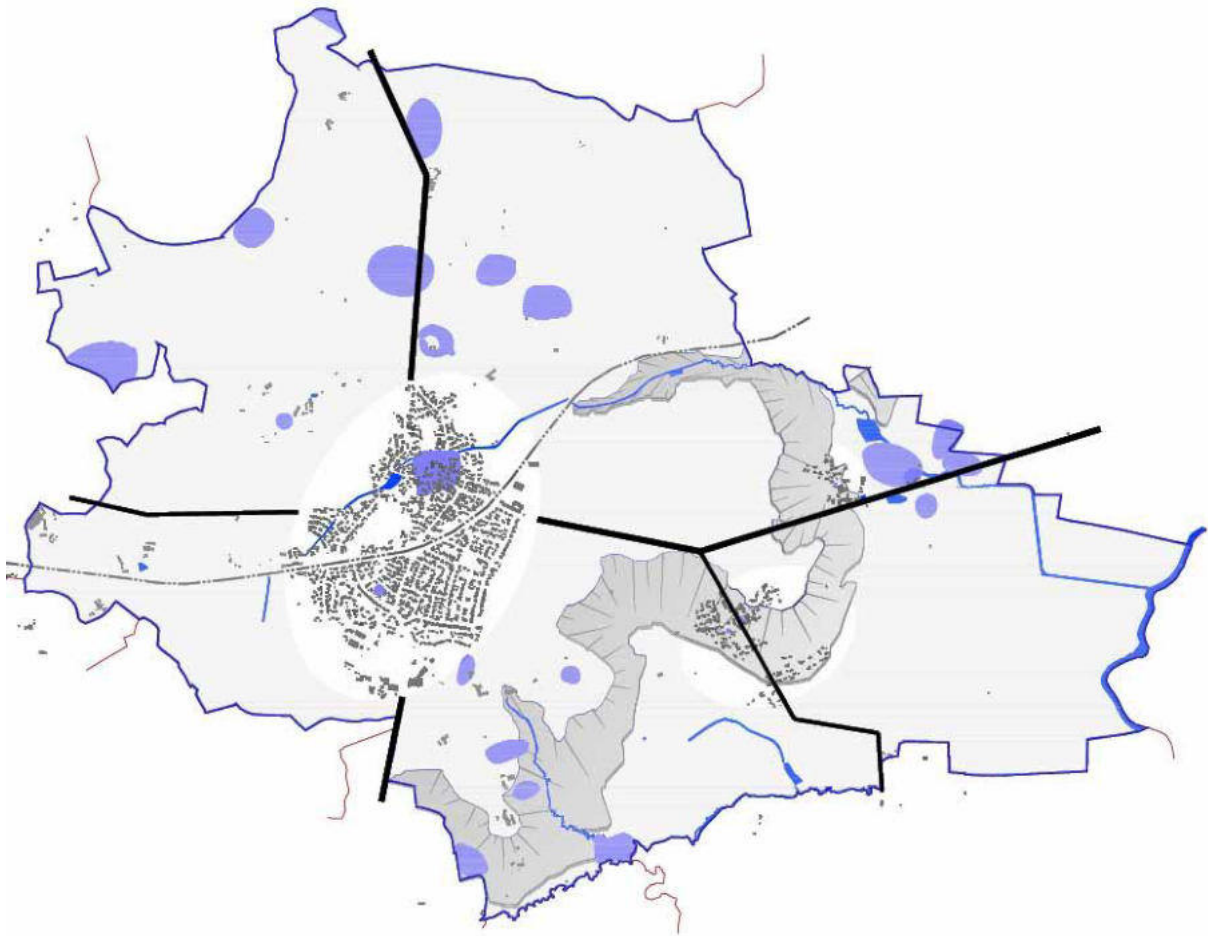
Ehemaliges Schloss; aus dem 18. Jahrhundert. Zweigeschossiger Walmdachbau mit Dreiecksgiebel und konkavem Risalit. Heute ist es Sitz der Gemeindeverwaltung Türkenfelds.



D-1-79-149-7
Echinger Straße 5, Zanken-
hausen

Bäuerliches Mittertennhaus
aus dem frühen 19. Jahrhun-
dert. Heute als Ferienhaus
genutzt.

Untenstehende Karte stellt die Bodendenkmäler im Gemeindegebiet Türkenfelds dar. Ihre Mehrzahl befindet sich außerhalb des besiedelten Gebiets und zeugt von vorzeitlichen Siedlungen und Grabstätten.



Karte 7: Bodendenkmäler im Gemeindegebiet in lila (Quelle: Landesamt für Denkmalpflege)

Kulturlandschaft

Die Kulturlandschaft Türkenfelds entwickelte sich auf dem glazial überprägten Naturraum durch diverse externe Einflüsse.

Der Kulturräum ist Resultat einer anthropogenen Überformung der Landschaft durch ihre Nutzung. Dies ist kein statischer, sondern ein permanenter und dynamischer Prozess. Wechselnde und einander gegenüberstehende menschliche und natürliche Einflussfaktoren sind demnach kennzeichnend für die Entwicklung einer Kulturlandschaft. Im Gemeindebereich Türkenfelds steht die landwirtschaftliche, v.a. ackerbauliche Nutzung im Fokus. Zusammen mit dem südlich gelegenen Ammersee und der östlich gelegenen Amper mit den Verlandungsgebieten ergibt sich ein hoher Erholungswert der Landschaft, welcher für die ansässige Bevölkerung, aber auch für den Tourismus einen hohen Wert darstellt.

Kirchliches Leben

In Türkenfeld und Zankenhausen findet mindestens einmal wöchentlich ein Gottesdienst statt.

Während die evangelische Pfarrgemeinde in den Wintermonaten die Kirche in Türkenfeld zu meist wöchentlich für die Feier der Messe nutzt, wird diese in den Sommermonaten in Gärten von Pfarreimitgliedern abgehalten.

Neben den Gottesdiensten geben die Kirchen durch, die ihnen angeschlossenen Vereine und Initiativen wertvolle und wichtige Impulse für das Gemeindeleben. Beispielhaft seien genannt: Sozial- und Besuchsdienste, Gesprächskreise, Jugend- und Gesangsgruppen.

Vereinsleben in Türkenfeld

46 Vereine werden im Verzeichnis der Gemeindehomepage Türkenfelds geführt. Diese sind in unterschiedlichen Bereichen des Gemeindelebens engagiert: Sport, Musik, Kultur, Brauchtum, etc. Durch ihre Arbeit leisten sie einen wertvollen Beitrag zum Gemeinschaftsleben und Zusammenhalt in Türkenfeld. Auch der Beitrag der freiwilligen Feuerwehren für die Sicherheit und den Zusammenhalt der Gemeinde ist ein wichtiger Bestandteil für das Leben und Wohnen in Türkenfeld.

Gastronomie in Türkenfeld

In ländlich strukturierten Gebieten sind und waren Gasthäuser stets Orte des Zusammentreffens und des Gemeindelebens. Diese sind für das Stattfinden des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens notwendig. Ein Fehlen oder Wegbrechen dieser hat spürbare Folgen für das Leben in der Gemeinde, so dass die Unterstützung vorhandener Wirtshäuser wichtig ist.

Um einen Prozess der Bewusstseinsbildung um den Wert der Wirtshäuser für das gesellschaftliche Leben in Gang zu bringen ist, es unerlässlich mit Vereinen, Kulturträgern und Wirten zusammenzuarbeiten.

Im Hauptort Türkenfeld sind drei Gaststätten vorzufinden. Des Weiteren gibt es einen Pizzalieferservice sowie Stehcafés und einen Gasthof mit eingeschränktem Betrieb.

Potentiale

- Vorhandene Baudenkmäler, welche z.T. auch öffentlichen Nutzungen zur Verfügung stehen
- Reges Vereins- und Kirchenleben
- Vorhandenes gastronomisches Angebot
- Reiche und traditionsreiche Kulturlandschaft

Ziele

- Erhalt und Instandsetzung weiterer Baudenkmäler bzw. historisch wichtiger Gebäude, ev. für öffentliche oder soziale Nutzungen
- Erhalt und Förderung des Vereinslebens durch Netzwerke und zur Verfügungstellung von Räumlichkeiten
- Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft durch verstärkt extensive Bewirtschaftung

4.1.6 Freizeit und Erholung

Durch die unmittelbare räumliche Nähe zum Ammersee, sowie die Lage im hügeligen Endmoränenengebiet nördlich des Fünfseenlandes hat, die Türkenfeld umgebende Landschaft, einen hohen Erholungswert sowohl für Einheimische, als auch (Tages-)Touristen. Für diese gibt es im Gemeindegebiet fünf unterschiedliche Anbieter von Übernachtungsmöglichkeiten.

Zahlreiche landwirtschaftliche Wege und Nebenstraßen dienen derzeit als Wander- und Radwege. Themenrouten und Beschilderungen bzw. Leitsysteme sind nur in geringem Ausmaß vorhanden. Auch das rege Vereins- und Kulturleben leistet seinen Beitrag zu diesem Themenfeld.

Orte des kulturellen Zusammentreffens

Der Arbeitskreis Kultur und Tradition hat eine Zusammenstellung von Orten des kulturellen Zusammentreffens im Gemeindegebiet erarbeitet. Diese findet sich im Anhang, an dieser Stelle soll nur mehr eine knappe Zusammenschau gegeben werden. Zunächst gibt es das katholische Pfarrheim, welches in Absprache mit der Pfarrgemeinde für kulturelle Veranstaltungen gemietet werden kann. Allerdings ist die Ausstattung nicht für alle Arten von Kulturveranstaltungen geeignet. So fehlen z.B. Beamer und Bühne. In der evangelischen Kirche können, ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde, dem Glauben nicht schadende Kulturveranstaltungen stattfinden. Allerdings schränken auch hier die Räumlichkeiten aufgrund ihrer eigentlich anderen Hauptnutzung die Möglichkeiten ein. Im sogenannten „Linsemanhaus“ steht im ersten Obergeschoss ein sanierter Saal zur Verfügung, welcher durch die Gemeinde vermietet wird. Ebenso kann die Schönbergaula in der Schule Türkenfeld von der Gemeinde gemietet werden. Allerdings sind hier noch Arbeiten zum Brandschutz im Gange. Im Ortsteil Zankenhausen ist im Feuerwehrhaus ein Raum im ersten Obergeschoss für kulturelle Zwecke nutzbar.

Potentiale

- Einbettung in einen Landschaftsraum mit hohem Erholungs- und Freizeitpotential
- Vorhandenes Gebäudepotential für Orte des kulturellen Zusammentreffens
- Engagement der Bürgerschaft in Vereinen, kulturellen und sozialen Organisationen

Ziele

- Wanderwegesystem etablieren und Radwegenetz verbessern
- Erhalt und Förderung des Engagements z.B. durch Ausbau des Raumangebotes
- Vorhandenes Gebäudepotential für Orte des kulturellen Zusammentreffens nutzbar machen bzw. an Bedürfnisse anpassen

4.1.7 Wirtschaftsstruktur

Bestand | Landwirtschaft

Aufgrund der Bodenqualität ist im Gebiet der Gemeinde Türkenfeld, im Vergleich zu umliegenden Gemeinden, eine ackerbauliche und nicht ausschließlich eine Grünland- und Weidenutzung möglich (vgl. Kapitel 2.2).

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Türkenfeld ist zwischen 1999 und 2007 rückläufig. Ihre Anzahl reduzierte sich um elf Betriebe (vgl. Abbildung 20).

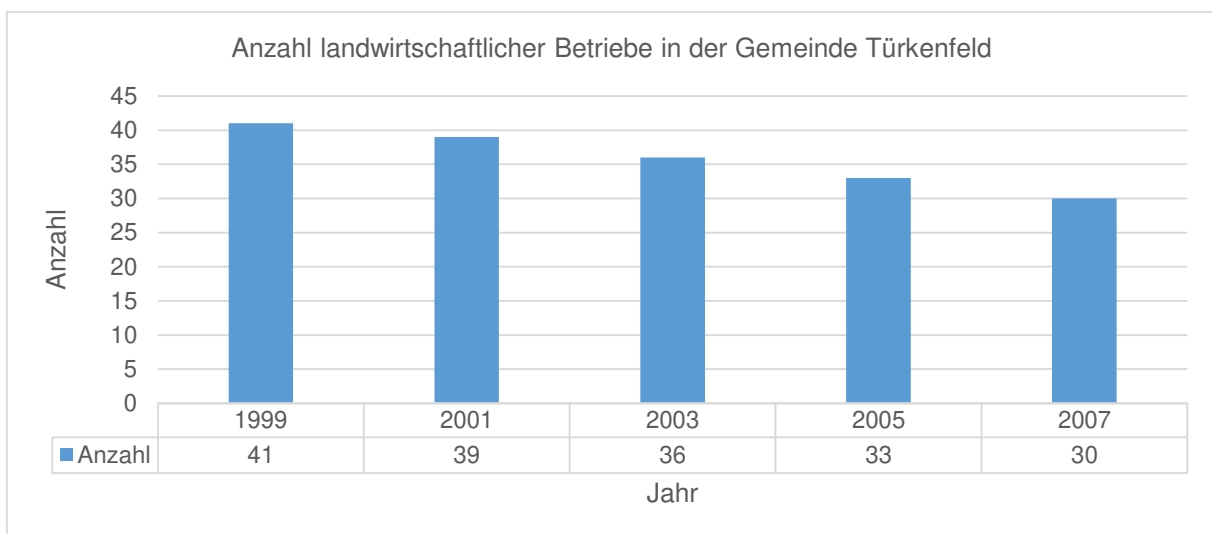


Abbildung 20: Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Untenstehende Darstellung differenziert Abbildung 20 hinsichtlich der Größenklassen der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Kombination beider Aspekte kann Hinweise auf den Fortschritt des Agrarstrukturwandels in Türkenfeld geben.

Die Mehrzahl der Betriebe ist zwischen 5 und 10 ha groß. Zwischen 1999 und 2007 sind in dieser Größenkategorie vier Betriebe weggefallen. Über den gesamten Zeitraum verzeichnen alle dargestellten Kategorien leichte Verluste. Lediglich die Betriebe mit einer Größe von mehr als 50 Hektar sind um einen Betrieb angewachsen.

Es scheint sich abzuzeichnen, dass eine geringere Anzahl an Betrieben eine größere Fläche pro Betrieb bewirtschaftet. Technische, ökologische, ökonomische, aber auch soziale Veränderungen sind mögliche Folgen, aber auch Ursachen dieser Entwicklung.

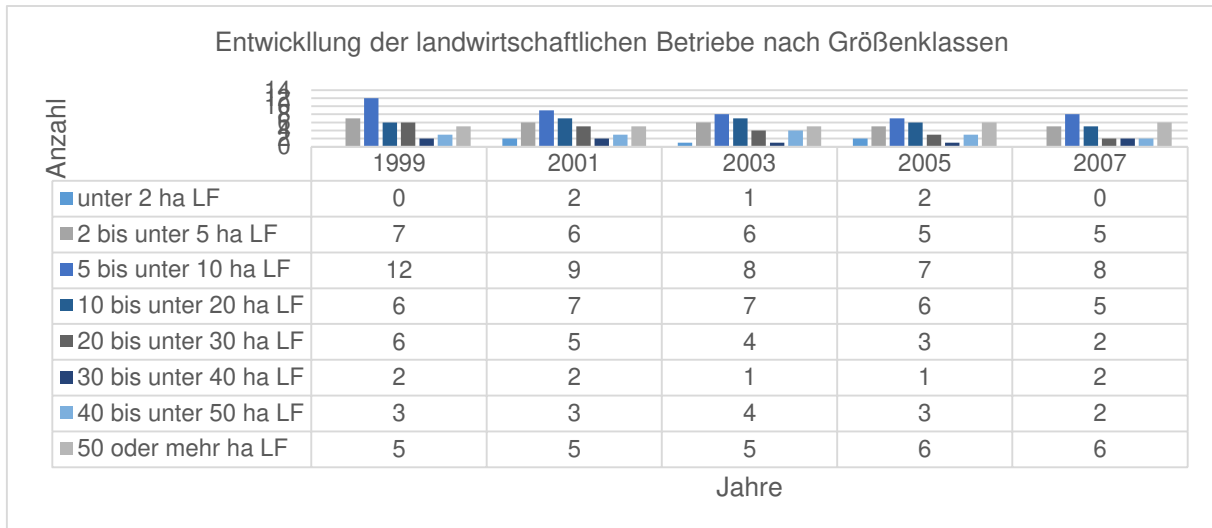


Abbildung 21: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nach Größenklassen (Quelle: LaStDV)

Der landwirtschaftliche Fachbeitrag vertieft und differenziert die eben dargelegte statistische Betrachtung. Zudem wird diese durch aktuelle Zahlen und Daten ergänzt. Derzeit bewirtschaften demnach 25 Betriebe, davon acht im Haupterwerb 640 ha Fläche in der Gemeinde Türkenfeld. Mais (118 ha), Wintergetreide (187 ha) und Wiesenfläche (209 ha) sind die häufigsten Arten der Flächennutzung. Milchkühe, Legehennen, Damm- und Rotwild sowie Pferde werden von den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben gehalten. Derzeit siedelt ein Betrieb mit Pferdehaltung aus. Künftig zeichnet sich ab, dass einer von derzeit vier großen Milchkuhhaltern die Tierhaltung nicht weiter fortführen wird.

Im Ortsteil Pleitmannswang gibt es eine Biogasanlage, welche von einem landwirtschaftlichen Betrieb unterhalten wird. Versorgt wird diese mit Mais und biogenen Reststoffen. Der Maisanbau im gesamten Gemeindegebiet umfasst ca. 18% der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Fremdbewirtschaftung ist aktuell, v.a. in Hinblick auf Maisanbau als Energiepflanzen kein Problem.

Entwicklung | Beschäftigtenstruktur

In der Gemeinde Türkenfeld übersteigt die Zahl der am Wohnort Beschäftigten die der am Arbeitsort Beschäftigten deutlich. Beide Kenngrößen entwickelten sich im beobachteten Zeitraum positiv. Die Anzahl der am Arbeitsort beschäftigten Personen stieg zwischen 2000 und 2012 um knapp 13%, die der am Wohnort Beschäftigten um ca. 27%.

Der Pendlersaldo, welcher diese beiden Größen zueinander ins Verhältnis setzt ist im selben Zeitraum um knapp 35% gesunken. Eine weitere Rechengröße in diesem Zusammenhang ist die Arbeitsplatzzentralität. Diese gibt Auskunft über die Bedeutung des Ortes als Wohn- oder Arbeitsort. Werte größer eins zeigen einen Bedeutungsüberschuss als Arbeitsort an. Die Werte Türkenfelds sind stets kleiner eins, was zusammen mit der Betrachtung des Pendlersaldos anzeigt, dass Türkenfeld eine größere Bedeutung als Wohnstandort hat. Diese Feststellung ist aufgrund der Lage Türkenfelds im direkten Umland der Wirtschaftsmetropole München nicht verwunderlich.

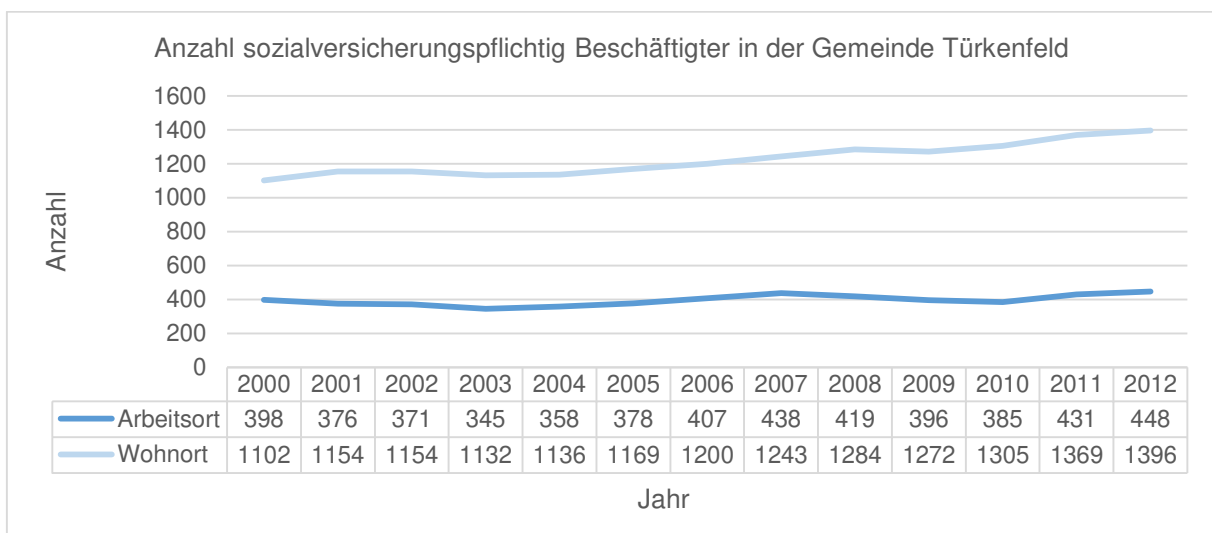


Abbildung 22: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort (Quelle: LaStDV)

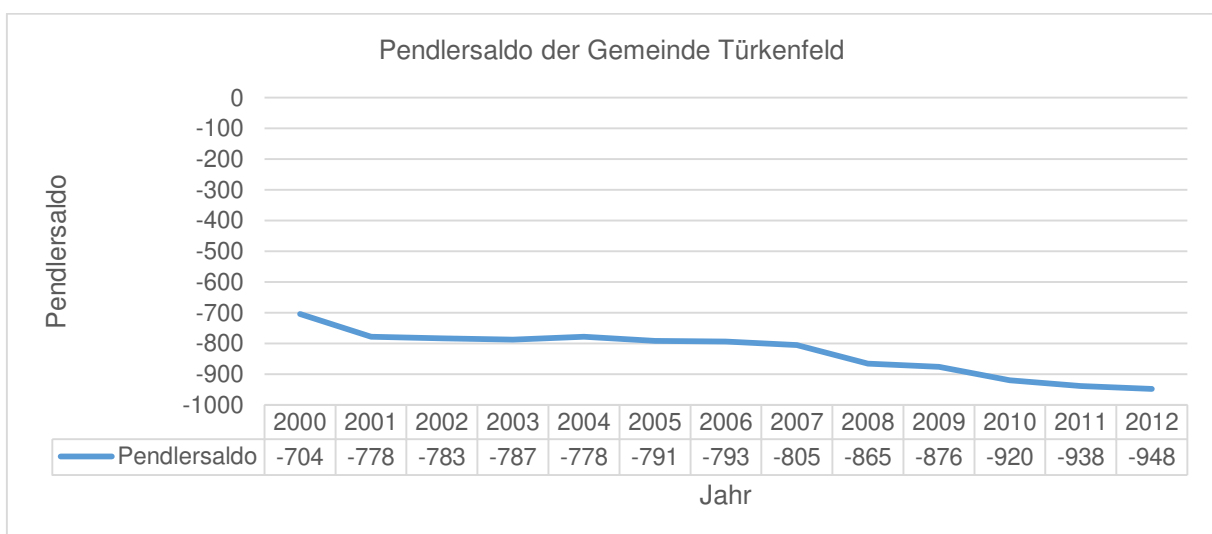


Abbildung 23: Entwicklung des Pendlersaldos in der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

	Beschäftigte am Wohnort	Beschäftigte am Arbeitsort	Pend- lersaldo	Arbeitsplatzzentrali- tät
2000	1102	398	-704	0,36116152
2001	1154	376	-778	0,32582322
2002	1154	371	-783	0,32149047
2003	1132	345	-787	0,30477032
2004	1136	358	-778	0,31514085
2005	1169	378	-791	0,32335329
2006	1200	407	-793	0,33916667
2007	1243	438	-805	0,35237329
2008	1284	419	-865	0,32632399
2009	1272	396	-876	0,31132075
2010	1305	385	-920	0,29501916
2011	1369	431	-938	0,31482834
2012	1396	448	-948	0,32091691

Tabelle 8: Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort, Pendlersaldo und Arbeitsplatzzentralität der Gemeinde Türkenfeld (Quelle: LaStDV)

Potentiale

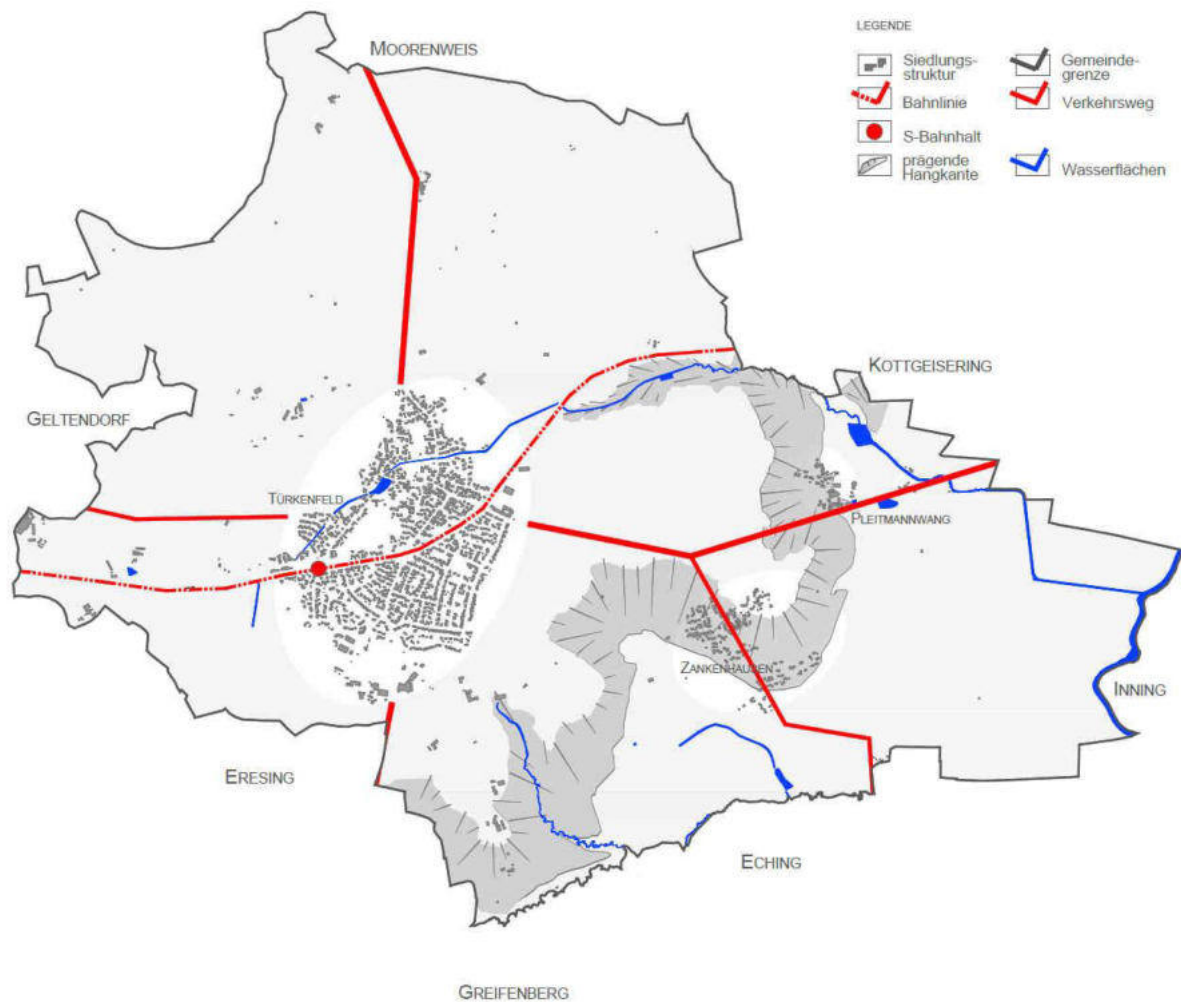
- Gute Bodenverhältnisse für landwirtschaftliche Nutzung
- Landwirtschaftliche Nutzung unterschiedlicher Ausrichtungen und Größenklassen vorhanden
- Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Ziele

- Einklang zwischen Ökologie und Landwirtschaft in der Rolle als Nutzer und Pfleger der Landschaft
- Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe
- Erhalt und Differenzierung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes

4.1.8 Verkehr

Die wesentlichen Verkehrsverbindungen des ÖPNV und des MIV wurden in Kapitel 2.1 dargestellt. Untenstehende Karte zeigt sie in roter Farbe. Herauszustellen ist die Anbindung Türkensfelds an das Münchner S-Bahnnetz sowie die Nähe zur BAB 96. Hinsichtlich des S-Bahnhaltepunkts ist anzumerken, dass dieser keine barrierefreie Unterführung hat und der Pendlerparkraum nur begrenzt ist. Wanderwege und Radwege sind im vorangegangenen Kapitel kurz angesprochen und werden im weiteren Verlauf genauer betrachtet.



Karte 8: Verkehrsanbindung Gemeindegebiet

Potentiale

- Gute ÖPNV- und MIV-Anbindung an die Landeshauptstadt München
- Gute Anbindung an das überörtliche Straßen- und Schienennetz
- Vergleichsweise wenig belastender Durchgangsverkehr

Ziele

- Verbesserung des Angebots an Pendlerparkplätzen sowie der ÖPNV-Erreichbarkeit des S-Bahnhaltepunktes und damit bessere Anbindung der Ortsteile an das ÖPNV-Netz

4.1.9 Grünstrukturen und Gewässer

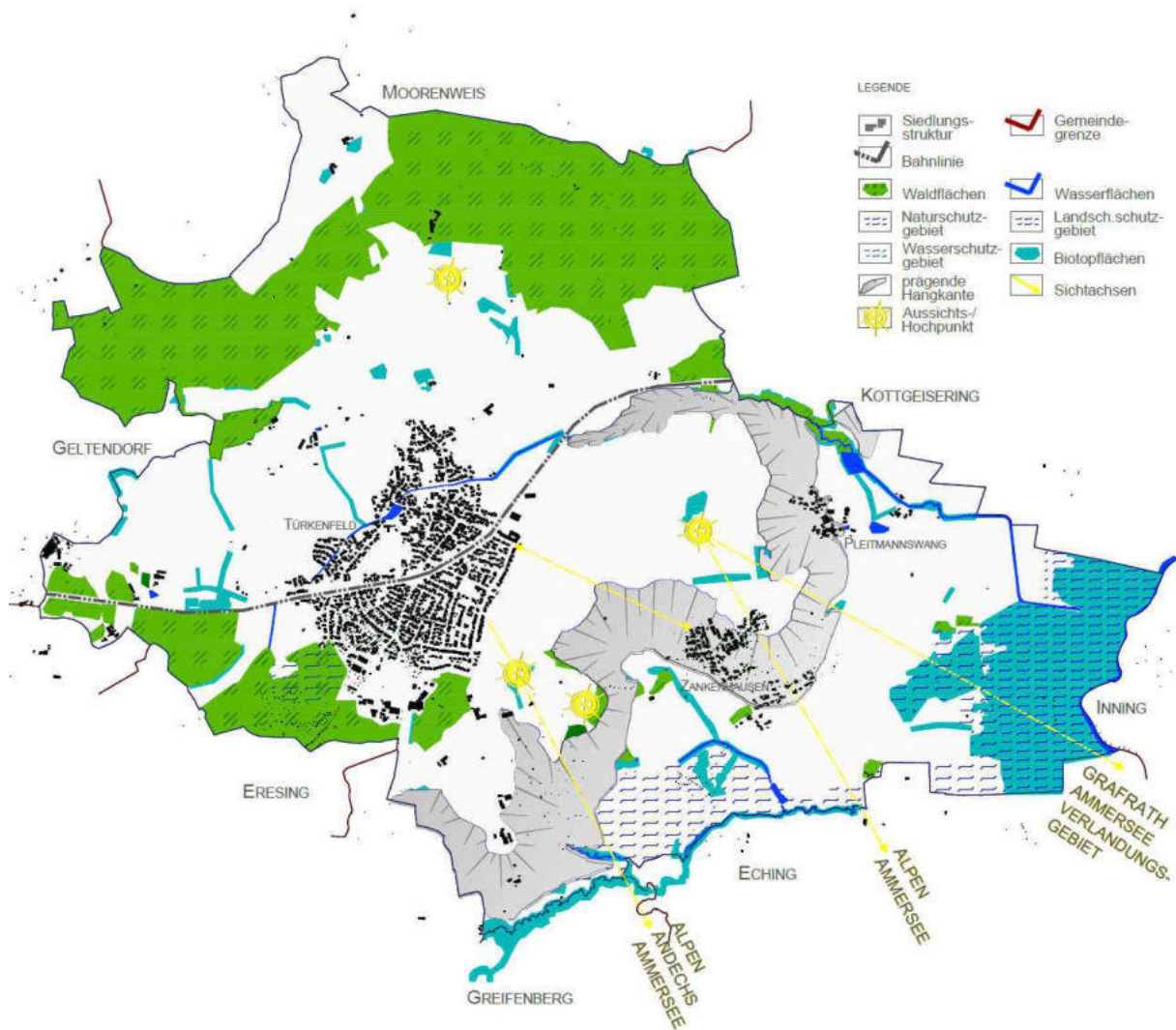
In der untenstehenden Karte sind prägende Grün- und Gewässerstrukturen des Gemeindegebiets dargestellt. Ein auffälliges Element der ist die, zum Ammersee hin abfallende Hangkante. Sie gliedert das Gelände und tieft sich im Umfeld des Höllbachs in die Landschaft ein (dargestellt als Höhenlinien in hellgrauer Schummerung). Aufgrund des Reliefs orientieren sich die Fließgewässer zur, im Osten des Gemeindegebietes verlaufenden Amper hin. Diese ist ein Gewässer erster Ordnung, welches den Ammersee nach Norden hin entwässert. Ihr chemischer Zustand ist im Gemeindegebiet laut europäischer Wasserrahmenrichtlinie gut, während dieses Ziel beim ökologischen Zustand noch nicht erreicht ist. Dies wird für das Jahr 2015 angestrebt. Der Höllbach, welcher das Gemeindegebiet von West nach Ost durchfließt und in die Amper mündet, ist durch Schwebfracht und Nitrateinträge aus der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Türkenfeld und Pleitmannswang betroffen. Bei starken Niederschlägen erodiert Material aufgrund des hängigen Geländes von den höher gelegenen Nutzflächen in den Höllbach.

Die grün schraffierten Flächen sind Waldflächen. Diese sind v.a. im nördlichen Gemeindegebiet als zusammenhängendes Band und als dispers verteilte Flächen im Süden und Westen verteilt. Allerdings ist, im Gegensatz zur Nutz-, Siedlungs- und Freifläche nur ein kleiner Teil der Gemeinde bewaldet.

Im Gemeindegebiet ist eine große Anzahl durch die Biotopkartierung erfasster Biotop vorhanden. Diese sind in der Kartendarstellung flächig türkis-blau gefärbt. Einerseits sind lineare Gehölz-, Hecken- und gewässerbegleitende Strukturen erkennbar, andererseits größere flächige Strukturen. Im Süden und Osten des Gemeindegebiets finden sich Natur (dunkelblaue

Wellen)- bzw. Landschaftsschutzgebiete (hellblaue Wellen), u.a. Teile des Ampermooses. Allerdings ist ihr ökologischer Zustand nicht immer gut. Dies betrifft v.a. Uferbereiche des Höllbachs sind durch Begradigung und Denaturierung von nicht ausreichender ökologischer Qualität.

Südwestlich des Hauptortes Türkenfeld ist ein Wasserschutzgebiet zu verzeichnen (dunkelblaue Wellenschraffur).



Karte 9: prägende Landschaftselemente im Gemeindegebiet Türkenfelds (Quelle: eigene Darstellung auf Basis LfU, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Potentiale

- Bewusstsein der Bevölkerung für Ökologie und Naturschutz
- Biotopstrukturen, Landschafts- und Naturschutzgebiete, d.h. Teile der Gemeinde stehen unter naturschutzfachlicher Beobachtung und Betreuung
- Gewässergüte der Amper

Ziele

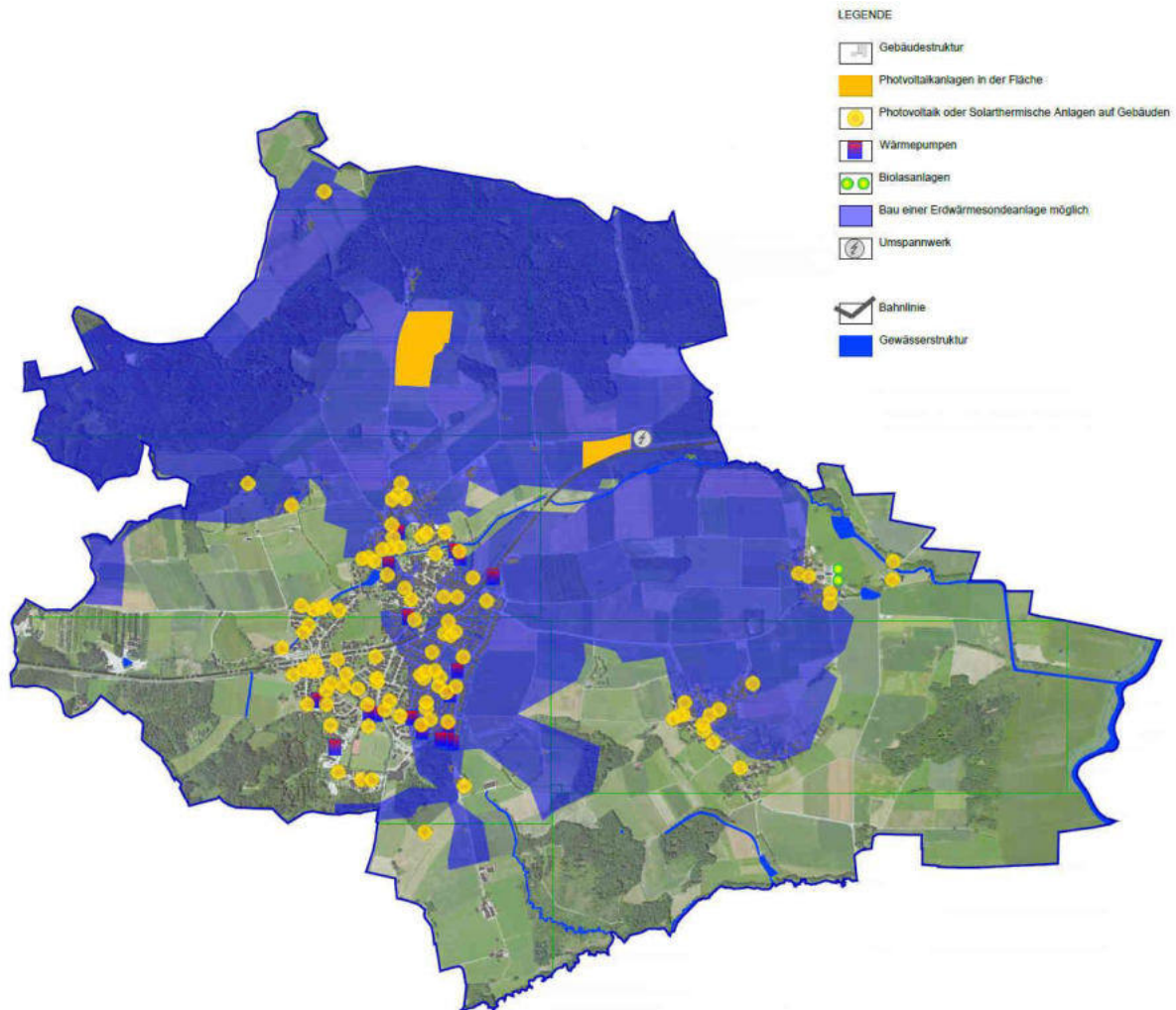
- Verbesserung des ökologischen Zustandes der Amper
- Verringerung des Eintrages von erodiertem Material in den Höllbach
- Renaturierung des Höllbachs und seines Umfeldes
- Erhalt und professionelle, extensive Pflege der Schutzgebiete

4.1.10 Energie und Landschaft

Untenstehende Karte gibt einen Überblick zu den Standorten erneuerbarer Energieerzeugung im Gemeindegebiet. Flächig orange sind Solarfelder: Eines befindet sich nördlich, in unmittelbarem Anschluss an die Bahnlinie; ein weiteres an der Kreisstraße FFB 3 im Norden des Gemeindegebietes. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen finden sich auf knapp 100 Dächern im gesamten Gemeindegebiet. Diese sind durch einen gelb-orangen Punkt symbolisiert. Weiterhin existiert eine Biogasanlage im Ortsteil Pleitmannswang, dargestellt mittels zweier türkis-grüner Kreise. Die blau-rote Schraffur zeigt Gemeindeteile, welche als potentielle Standorte für den Bau von Erdwärmesondeanlagen geeignet sein könnten. Wasser- und Windkraftanlagen zur Energieerzeugung sind im Gemeindegebiet Türkenfelds nicht vorhanden.

Der Einsatz erneuerbarer Energien beeinflusst stets die Landschaft und deren Ästhetik bzw. Gestalt. Dass (Kultur-)Landschaft einem immerwährenden Wandel unterliegt, welcher durch natürliche und anthropogene Faktoren beeinflusst wird, hängt ebenfalls mit diesem Themenkomplex zusammen. Erneuerbare Energien sind im Sinne einer tragfähigen Entwicklung im Angesicht des Klimawandels und des Versiegens der fossilen Energieträger unerlässlich. Dazu sind einerseits finanzielle Mittel und verfügbare Flächen notwendig, andererseits eine gewisse Sensibilität der Bevölkerung für dieses Thema. Durch Subventionierung und Förderung wurden in den vergangenen Jahren in Zusammenhang mit dem Erneuerbare Energien Gesetz zahlreiche Anreize geschaffen, diese alternative Art der Energieerzeugung zu fördern. Dadurch sind Veränderungen in der traditionellen und gewohnten Kultur-, aber auch Agrarlandschaft entstanden. Diese werden aktuell kontrovers diskutiert. Abstände von Anlagen zur Energieerzeugung zu Siedlungs- und Verkehrsflächen sind Teil dieses Diskurses. Ebenso die Frage, ob der Anbau von Energiepflanzen zur Erzeugung von Biogas dazu führt, dass sich landwirtschaftlichen Strukturen stark verändern und neben Chancen auch Risiken für Landwirte und Natur aufwerfen. Bodenerosion ist ebenso ein Thema, wie die Konkurrenz zwischen

Futter- und Energiepflanzen sowie die Fremdbewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzfläche zum Anbau von Energiepflanzen. Gerade dieser Aspekt ist in der Gemeinde Türkenfeld kontrovers diskutiert.



Karte 10: Erneuerbare Energien und Landschaft (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Potentiale

- Bewusstsein und Sensibilität seitens der Bevölkerung für das Thema erneuerbare Energien und (Kultur-)Landschaft
- Geothermisches, solarthermisches Potential
- Potential an Gebäuden zu Verbesserung des energetischen Zustandes
- Vorhandene Anlagen

Ziele

- Einklang von Nutzung erneuerbarer Energien und ökologischen bzw. landschaftsästhetischen Ansprüchen
- Erfassen des Ist-Zustandes und des Potentials an erneuerbaren Energien (Erzeugung, Emission)
- Energiekonzept, welches Potentiale und Möglichkeiten für Interessierte aufzeigt
- Positionierung der Gemeinde kommunizieren

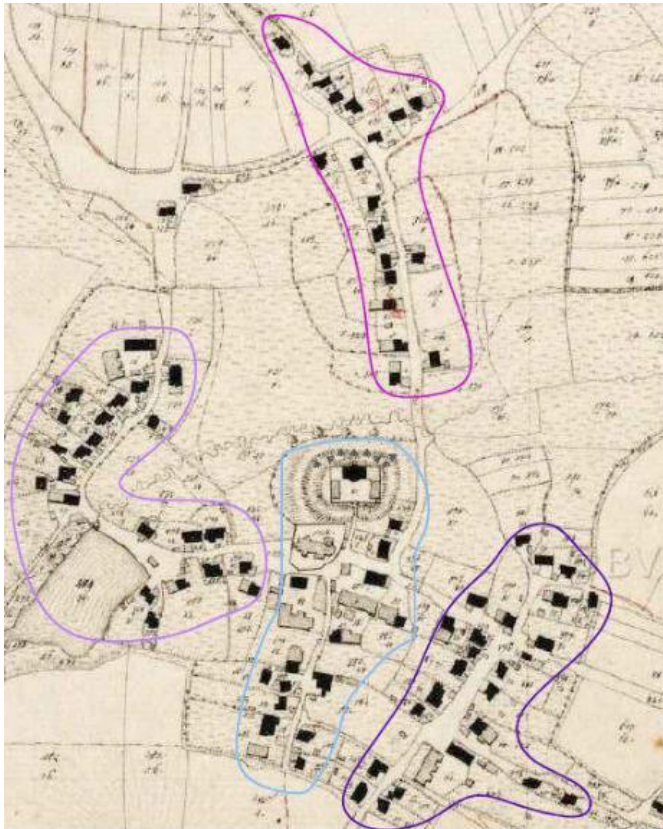
4.2 Betrachtungsebene | Ortschaften

Nach der Betrachtung und Analyse des gesamten Gemeindegebiets liegt der Fokus im folgenden Kapitel auf der Betrachtung der einzelnen Ortsteile. Speziell soll auf deren spezifische Potentiale und Probleme eingegangen werden. Folglich stehen die Bedeutung des Ortsteiles für die Gesamtgemeinde, seine Funktionen sowie Möglichkeiten einer Entwicklung, stets unter Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Betrachtung im Mittelpunkt.

4.2.1 Türkenfeld

Der Hauptort und Verwaltungssitz der Gemeinde Türkenfeld ist durch die, ihn durchquerende S-Bahnlinie 4, sowie die Kreisstraßen FFB 3 und 5 an das (über-)regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Türkenfeld ist auf leicht hügeligem Gelände nordwestlich der, für das Gemeindegebiet prägenden Hangkante, gelegen.

Historische Ortsstruktur



Karte 11: Historische Siedlungsbereiche Türkenfelds

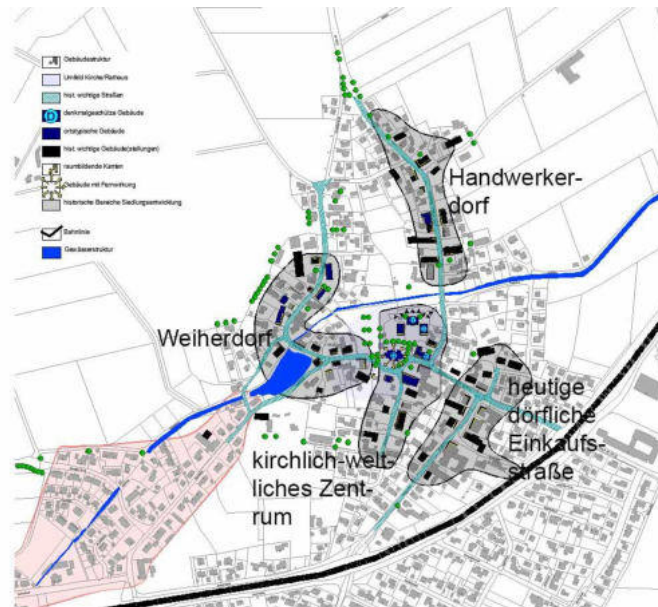
Obenstehende Karte zeigt die historische Orts- und Straßenstruktur Türkenfelds aus dem 17. Jahrhundert: Vier zu differenzierende Bereiche sind erkennbar. Aufgrund von Überprägungen sind diese im heutigen Ortsbild nicht mehr eindeutig spür- und ablesbar.

Mittig gab es einen kirchlich-weltlichen Bereich (blau – hell); In dessen Zentrum standen auf dem höchsten Punkt Kirche und Schloss. Südlich schlossen sich entlang der heutigen Kirchstraße Wohn- und Landwirtschaftsgebäude an.

Diese waren mit ihren Wohnteilen der Straße, mit ihren Wirtschaftsteilen der angrenzenden Freifläche zugewandt. Diese typische Anordnung war auch in den anderen Teilbereichen zumeist der Fall. Westlich schloss sich der Bereich (lila – hell) um den Dorfweiher in der heutigen Weiher-/Thünenfeldstraße an. Dieser war hauptsächlich im südlichen und im westlichen Teil besiedelt. Östlich der Thünenfeld- und nördlich der Weiherstraße mäandrierte der Höllbach. Dieser und sein unbebautes Umfeld trennten das Schloss und die Kirche ebenfalls vom nördlich gelegenen Bereich (magenta) Türkenfelds entlang der heutigen Moorenweiser Straße. Östlich des kirchlich-weltlichen Zentrums schließt sich der Bereich (lila – dunkel) der heutigen dörflichen Einkaufsstraße an. Diese weitete sich an ihrem Ende, im Bereich des heutigen Gasthofs „Hartl“ platzartig an der Abbiegung der Straße Richtung Zankenhausen auf. Diese Verbindungsstraße verläuft heute weiter nördlich als Verlängerung der Zankenhausener Straße (vgl. Kapitel 4.1.2).

Siedlungsentwicklung und Ortsstruktur

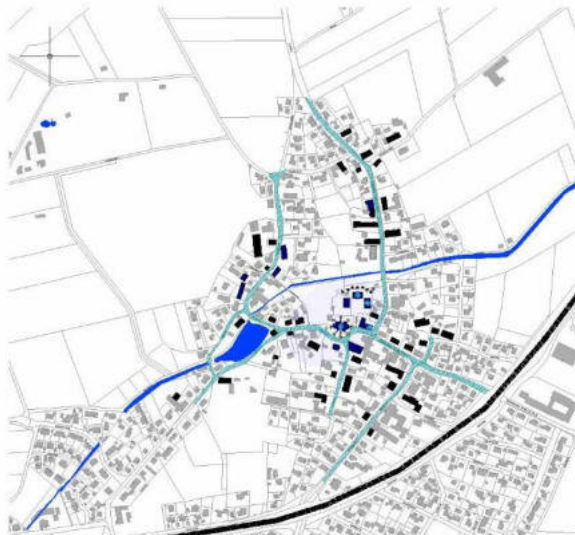
Die Weiterentwicklung der historischen Ortsstruktur, deren Ablesbarkeit im heutigen Ortsbild sowie für die Entwicklung wichtige Leitlinien und Elemente werden im Folgenden erläutert.



Karte 12: Bestand - Siedlungsentwicklung und –struktur Türkenfelds

Obenstehende Karte zeigt Merkmale und Leitlinien der Siedlungsentwicklung Türkenfelds. Zunächst ist in einer elliptischen, überlagerten Schraffur (lila – hell) das kirchlich-weltliche Zentrum mit Gemeindeverwaltung und Kirche dargestellt.

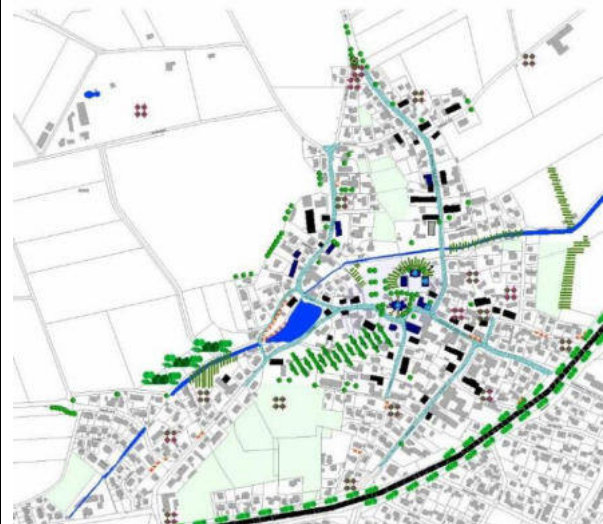
Davon ausgehend können die, für die Siedlungsentwicklung Türkenfelds wichtigen Straßenzüge abgelesen werden (türkise Schraffur). Diese sind nahezu deckungsgleich zu den eben erläuterten vier Bereichen, aus denen sich Türkenfeld entwickelte. Entlang dieser sind Gebäude farbig dargestellt, welche von Bedeutung für die Siedlungsentwicklung Türkenfelds sind. Dies sind einerseits denkmalgeschützte Gebäude (mit Symbol), andererseits ortstypische Gebäude (dunkelblau). Zudem sind Gebäude dargestellt (schwarz), die aufgrund ihrer Kubatur oder ihrer Stellung im Straßenraum eine (historisch) wichtige Bedeutung für die Siedlungsentwicklung und –struktur Türkenfelds aufweisen. Wichtige raumbildende Gebäudekanten, welche die sie umgebenden Straßen- und Platzräume definieren, sind gelb hervorgehoben.



Karte 13: Bestand - Siedlungsentwicklung und -struktur Türkenfelds

Diese Karte stellt die historischen Bereiche der Siedlungsentwicklung nicht explizit dar. In dieser Art der Darstellung ist die ursprüngliche Struktur der vier Bereiche, wie bereits erwähnt, schwerer ablesbar. Durch Nachverdichtungen in den rückwärtigen Bereichen der Hofstellen wurde diese ursprüngliche Struktur verwischt.

Allerdings ist die in den Bereichen, welche heute durch alte Obstwiesenbestände gesäumt sind, bzw. noch unbebaute innerörtliche Freiflächen sind, aus dem Luftbild, bzw. in der rechten, oberen Kartendarstellung erkennbar.



Karte 14: Bestand - Siedlungsentwicklung und -struktur Türkenfelds in Überlagerung - Obstwiesen und Freiflächen



Abbildung 24: Luftbild der nördlicher Bereich Türkenfeld
(Quelle:bing.com)

Gebäudebestand und Siedlungsstruktur - Beispielhafte Auszüge

Im Folgenden sind beispielhafte Auszüge für die, in den Karten dargestellten Kategorien „denkmalgeschütztes“, „ortstypisches“ und „historisch wichtiges“ Gebäude dargelegt. Die Auswahl ist nicht wertend. Sie zeigt lediglich typische Elemente und Eigenschaften der drei Kategorien auf.

Denkmalgeschütztes Gebäude – Zankenhausener Straße 1

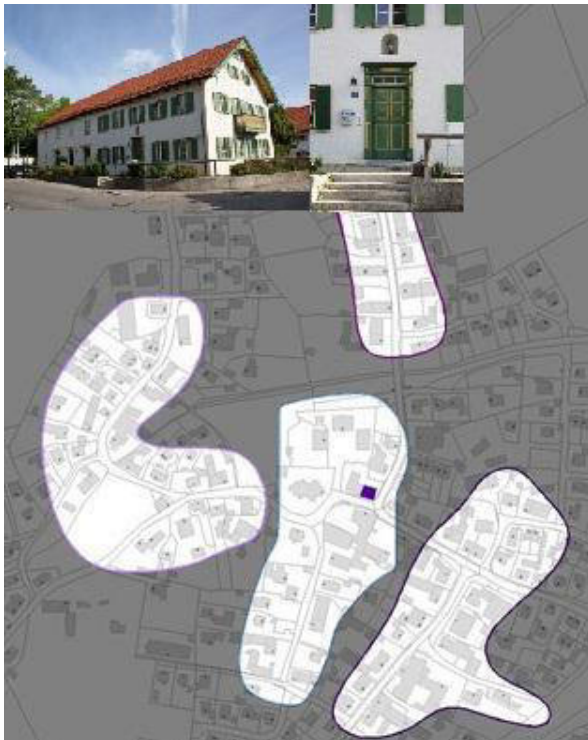


Abbildung 25: Zankenhausener Straße 1 (lila) – denkmalgeschütztes Gebäude aus dem 19. Jahrhundert mit verzierter Haustür des denkmalgeschützten Gebäudes (Quelle Fotos: BLfD)

Der zweigeschossige Satteldachbau, welcher ursprünglich ein Einfirstbau war, steht unter Denkmalschutz. An seinem östlichen Ende wurde ein senkrecht dazu ausgerichtetes Nebengebäude eingefügt. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude (Moorenweiser Straße 1) ergibt sich ein kleiner, von drei Seiten gefasster Hofraum mit – je nach Standort – der Silhouette von Schloss und Kirche im Hintergrund (vgl. Abbildung 27). Das denkmalgeschützte Gebäude ist entlang der Zankenhausener Straße orientiert. Besonderheiten sind die Sägearbeiten in den Bereichen des Giebels sowie die Haustür (vgl. Abbildung 25).



Abbildung 27: Einblick „Hofsituation“ zwischen Zankenhausenerstraße 1 und Moorenweiser Straße 1 – Ansicht von Westen (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 26: Zankenhausenerstraße 1 und Moorenweiser Straße 1 - Ansicht von Nordwesten (Quelle: eigene Aufnahme)

ortstypisches Gebäude – Thünenfeld Straße 3

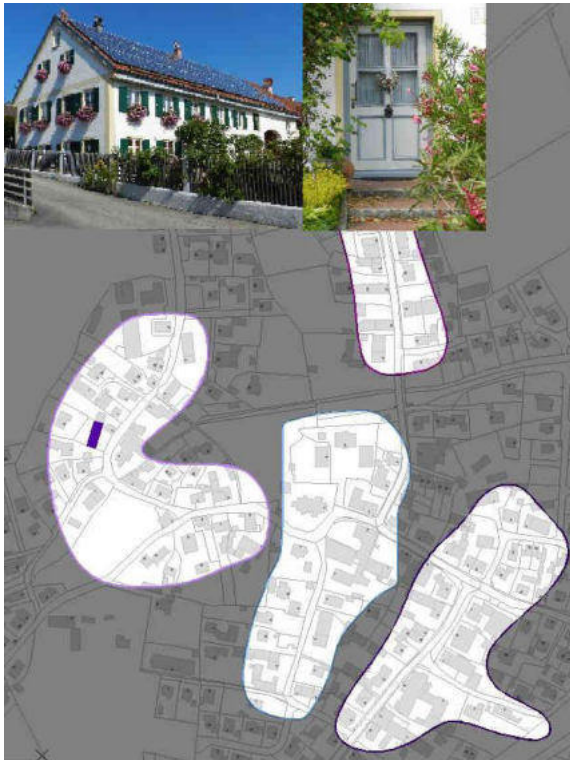


Abbildung 28: ortstypisches Gebäude Thünenfeld Straße 3 (lila) mit Haustür als Detailaufnahme (Quelle: eigene Aufnahme)

Nebenstehende Abbildung zeigt einen zweigeschossigen Einfirsthof in der Thünenfeld Straße 3. Der Wohnteil des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens ist nach Süden ausgerichtet, der Nebentrakt schließt sich im Norden daran an. Der Zugang zum parallel an der Straßenführung ausgerichteten Gebäude erfolgt über den Eingang an der wetterabgewandten Ostseite. Durch die angepassten und dezenteren Veränderungen bei der Sanierung des Gebäudes wurde dessen ortsbildtypischer Charakter nicht nur hinsichtlich der Kubatur, sondern auch der Fenster und „Schmuckelemente“ erhalten. Dieser ist durch folgende Aspekte gekennzeichnet: ein zweigeschossiger Einfirsthof mit mittelsteiler Dachneigung. Die Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung sowohl am Straßenverlauf als auch an der sogenannten „Wetterseite“. Zudem erschließen die rückwärtig, meist der Straße abgewandten Wirtschaftsteile die anschließenden Frei- und Grünflächen. Mittertennhäuser waren für diese Region ursprünglich typisch.

Historisch bedeutendes Gebäude – Fuggerstraße 1



Abbildung 29: historisch wichtiges Gebäude Fuggerstraße 1 (lila)

Das landwirtschaftlich genutzte Gebäude in der Fuggerstraße 1 repräsentiert an dieser Stelle die „historisch wichtigen“ Gebäude. Diese sind in ihrer Gebäudestellung, ihrer Kubatur, Dachneigung und Höhe den ortstypischen Gebäuden ähnlich. Allerdings wurden sie durch Anbauten, oder fremde Stilelemente teilweise verfremdet oder überprägt. Dennoch sind sie zum Verständnis der historischen Orts- und Gebäudestruktur wichtig. Das dargestellte Anwesen ist ein zweigeschossiger Einfirstbau mit symmetrischem und mittelsteilem Dach. Der Wohnteil wurde ersetzt und hebt sich in seiner Gestaltung, durch liegende Fensterformate sowie den großen Dachüberstand am Giebel vom ursprünglichen Wirtschaftsteil ab. Allerdings sind Kubatur und die Gebäudestellung ortstypisch und wichtig für die Siedlungsstruktur.

„neuere“ Siedlungserweiterungen und Innenentwicklungspotential

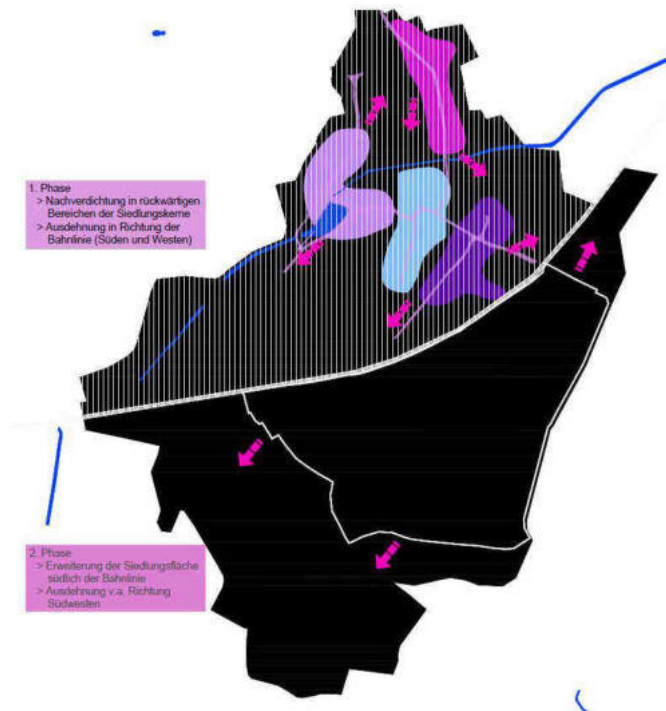


Abbildung 30: Schematische Darstellung der „neuere Siedlungserweiterungen“

Ausgehend von den „historischen Kernen“ entwickelte sich die Gemeinde Türkenfeld. Zunächst lag der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Bereich nördlich der Bahnlinie. Neben Nachverdichtungen in den rückwärtigen Bereichen der Siedlungskerne wurden die Gebiete zwischen diesen erschlossen. Nach und nach entwickelte sich die Siedlungsfläche in Richtung Süden und Westen. Nach wie vor findet sich dort Entwicklungspotential (vgl. Innenentwicklungspotential).

Mit der Ausweisung von Baugebieten südlich der Bahnlinie begann in den 1960er Jahren eine weitere Phase der „neuere“ Siedlungsentwicklung. Die Bebauungspläne Echinger Wegäcker Akt 24 und Echinger Wegäcker 4 (graue Umgrenzung südlich der Bahnlinie) waren Basis für die Erweiterung. In den darauffolgenden Jahrzehnten schlossen sich diesen Gebieten weitere Siedlungs- und Gewerbegebiete v.a. in den südwestlichen Bereichen an.

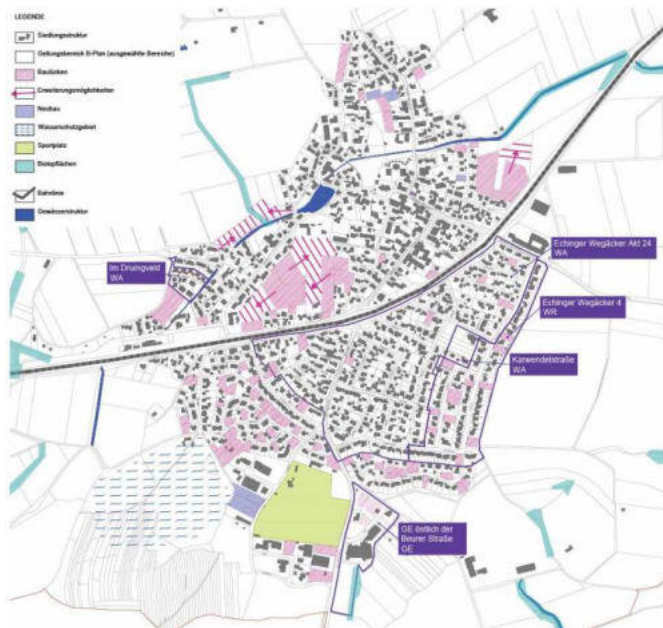


Abbildung 31: Innenentwicklungspotential des Hauptorts Türkenfeld
(Quelle: eigene Erhebung und Gemeinde Türkenfeld)

Nebenstehende Abbildung zeigt, dass in Türkenfeld Potential für die Innenentwicklung vorhanden ist. In enger rosa Schraffur sind Baulücken dargestellt, in weiterer rosa Schraffur mit Pfeilen sind potentielle Entwicklungsflächen markiert. Flächig lila sind Bereiche, in welchen zur Zeit der Bestandsaufnahme neu gebaut wurde. Türkis sind Biotop-, Grün Sportflächen. Die Verteilung der Baulücken ist stark räumlich differenziert. Im Bereich der vier

historischen Ortskerne sind kaum mehr Baulücken vorhanden. Zwischen diesen sind allerdings nach wie vor größere innerörtliche Freiflächen. Diese gilt es mit einem geeigneten städtebaulichen Konzept maßvoll und angepasst nachzuverdichten. Weiterhin sind im Bereich nördlich der Bahnlinie einige Ränder der Bebauung nicht klar definiert und der Topographie angeglichen, sondern „ausgefranst“. Auch sind aus dem FNP als Bauland ausgewiesene, aber noch unbebaute Flächen ersichtlich. Südlich der Bahnlinie sind in den Gebieten der Bebauungspläne aus den 1960er Jahren nur mehr wenige Baulücken vorhanden. In den südlich und westlich daran anschließenden Gebieten sind Baulücken sowohl für Wohnungs- als auch Gewerbebau vorhanden.

Innenentwicklung, Bevölkerungsentwicklung und Demographie

Für die Weiterentwicklung Türkenfelds ist eine Konzentration auf die vorhandenen Innentwicklungspotentiale weiterhin voranzubringen. Stets sollte der Grundgedanke „Innenentwicklung vor weiterer Außenentwicklung“ gelten. Die zuvor erwähnten innerörtlichen Freiflächen im Bereich nördlich der Bahnlinie sind für eine maßvolle und angepasste Siedlungsentwicklung verfügbar.

Hinsichtlich des sich abzeichnenden Demographischen Wandels ist es unerlässlich sich mit möglichen Konsequenzen für die gebaute Umwelt auseinander zu setzen. Dies bedeutet, dass ein differenziertes und zielgruppenspezifisches Wohnraumangebot unumgänglich ist für eine

nachhaltige Entwicklung. Dies betrifft zum einen ein flexibles Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen; diese differenzieren sich einerseits nach Alter, Familiensituation, andererseits nach Lebensstilen, sodass stark unterschiedliche Ansprüche an den Wohnraum, aber auch das Wohnraumumfeld gestellt werden. Zum anderen betrifft diese Thematik auch den Umgang mit Einfamilienhausgebieten, welche in den kommenden Jahren mit Überalterungsprozessen und aus diesen notwendig werdenden Anpassungen konfrontiert werden. Demnach hängt die Zukunftsfähigkeit einer Gemeinde auch von ihrer Strategie hinsichtlich eines generationengerechten und nutzerorientierten Wohnangebotes ab.

Versorgungsfunktion

Türkenfeld ist das „Versorgungszentrum“ innerhalb der Gemeinde. Kirchen, Verwaltung, Schulen, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomische und handwerkliche Betriebe finden sich im Hauptort. Auch hinsichtlich der medizinischen Versorgung fungiert Türkenfeld als Zentrum (vgl. 4.1.4). Güter des täglichen Bedarfs können sowohl im Supermarkt im südlichen Gewerbegebiet sowie im Biomarkt in der Ortsmitte erworben werden. Dort sind auch einige Spezialgüter erhältlich.

Türkenfeld ist der „zentrale“ Wohnstandort innerhalb der Gemeinde. Im nördlich der Bahnlinie gelegenen Bereich ist nach wie vor eine dörfliche Mischstruktur aus Wohnen, Arbeiten und Versorgen vorhanden. Südlich davon schließen sich Wohnsiedlungen mit geringer bis keiner funktionalen Durchmischung an. Südlich dieser finden sich wiederum Freizeit- und Gewerbeflächen.

Im Ortskernbereich nördlich der Bahn, welcher „vertieft“ betrachtet wurde, gibt es kaum leerstehende Wohngebäude zu verzeichnen.

Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung

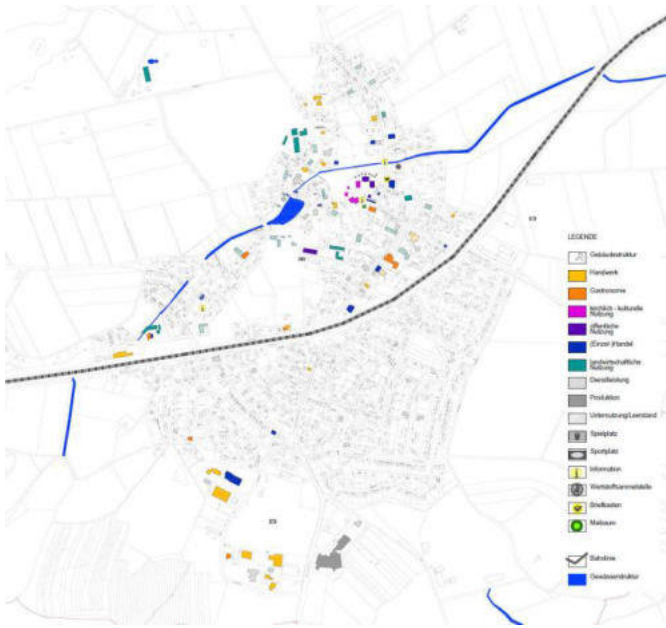


Abbildung 32: Nutzung in Türkenfeld

Der Ortskern beherbergt die Verwaltungseinrichtungen sowie Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe. In seinem weiteren Umfeld befinden sich zudem Handwerksbetriebe sowie eine Tankstelle. Dies ist in einer zentralen Lage, wie in Türkenfeld, ein heutzutage ungewöhnlicher Standort. Neben dem angesprochenen Ortskern und den Versorgungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet ist die Düringstraße eine Art „dörfliche Einkaufsstraße“.

In ihr befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit sowie Gastronomiebetriebe

Gewerbe und Handwerk | Zusätzlich zu den, im Umfeld des Ortskernes ansässigen Handwerksbetrieben, beherbergen die Gewerbegebiete im Süden Türkenfelds zahlreiche Handwerks- und Industriebetriebe.



Abbildung 33: Blick auf das Gewerbegebiet östlich der Beurer Straße aus Südwesten (Quelle: eigene Aufnahme)

Schulen



Abbildung 34: Schulgebäude – aufgenommen vom westlichen Ortseingang und aus dem Pausenhof (Quelle: eigene Aufnahme)

In der Grund- und Mittelschule Türkenfeld werden knapp 270 Schüler unterrichtet. Der Einzugsbereich der Grundschule erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet Türkenfelds; die Mittelschule wird überdies von Schülern aus Moorenweis, Grafrath, Kottgeisering und Schöngeising besucht. Sie ist mit den Mittelschulen Fürstenfeldbruck- Nord und West seit 2010 in einem Schulverband organisiert. Diesem ist 2012 die Mittelschule Emmering beigetreten. Im Hinblick auf eine generationengerechte und familienfreundliche Entwicklung der Gemeinde gilt es diese als Schulstandort zu festigen und zu erhalten.

Verkehrsinfrastruktur



Abbildung 35: Blick auf die Bahnsteigunterführung – Bahnhof Türkenfeld (Quelle: eigene Aufnahme)

ÖPNV | Der Hauptort bietet durch den zentral gelegenen Pendlerbahnhof direkten S-Bahn Anschluss an die Landeshauptstadt München. Die Bewohner der anderen Gemeindeteile Türkenfelds sowie benachbarter Gemeinden haben die Möglichkeit einerseits den Pendlerparkplatz dort zu nutzen

oder, andererseits, mit dem Bus oder dem Rad zum Bahnhof Türkenfeld zu gelangen. Ein Bahnhof im eigentlichen Sinne gibt es in Türkenfeld nicht mehr. Das weiter westlich gelegene, ehemalige Bahnhofsgebäude ist heute als Wohnhaus genutzt. Es gibt lediglich ein Wartehäuschen mit Fahrkartenautomat und Sitzgelegenheiten im Bereich der Bahnsteige. Diese sind

von der Straßenseite aus barrierefrei zu erreichen, allerdings ist keine barrierefreie Verbindung zwischen diesen beiden vorhanden. Es gibt eine Unterführung mit Treppe.

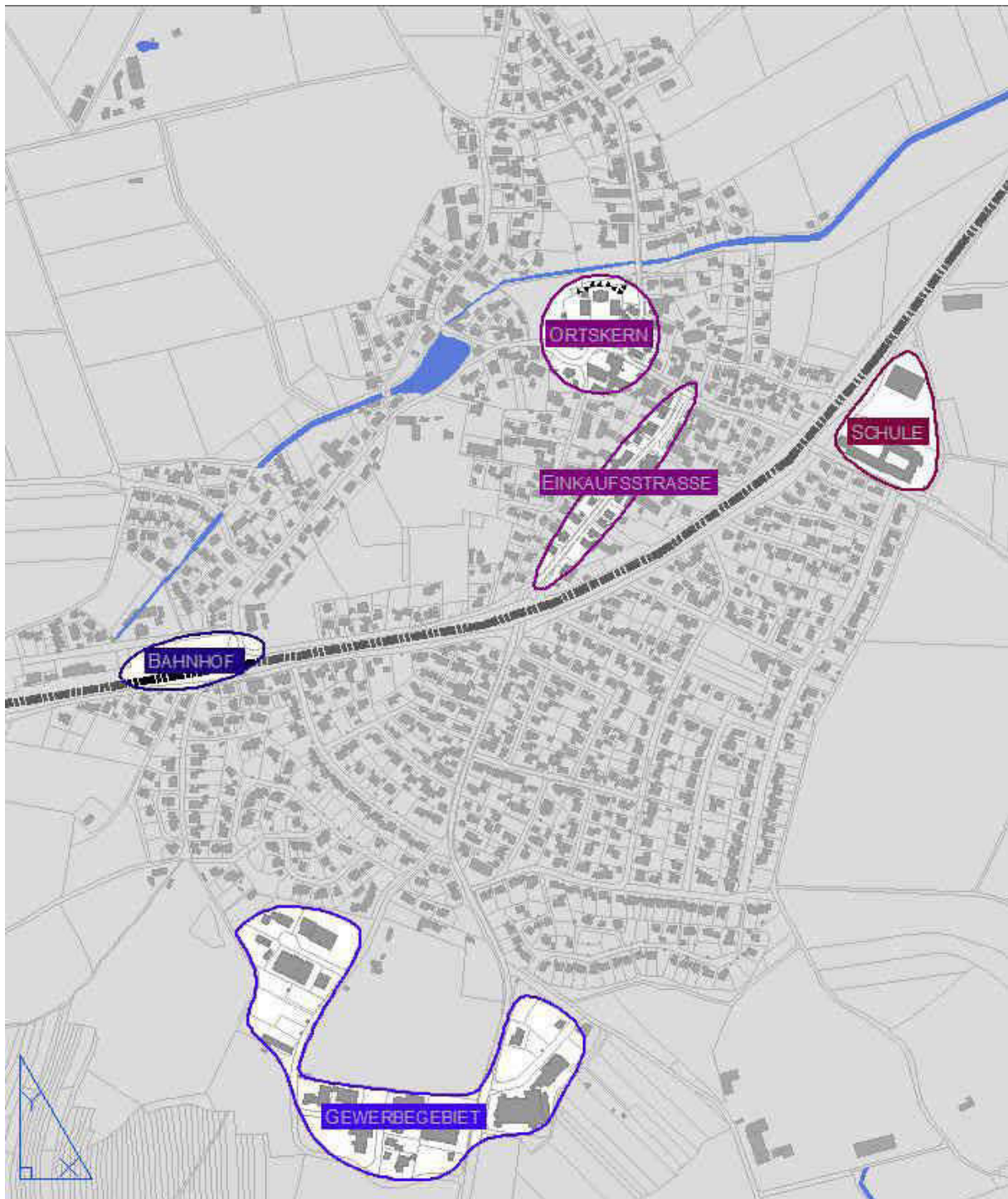
Der Pendlerparkplatz scheint an seiner Kapazitätsgrenze zu sein. Ebenso ist das innerörtliche Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Bereich um die Kirche einerseits nicht ausreichend; andererseits ist die Regelung der Nutzung privater Flächen für öffentliches Parken nicht gesichert, so dass hier eine privatrechtliche Lösung bei der Schaffung von Ersatz notwendig wird.

Erschließung I V.a. im Bereich von Türkenfelds Altort bestehen einige Bereiche, deren Erschließung nicht unproblematisch ist. Durch die, rückwärtig zur historischen Bebauung angelegte Nachverdichtung, sind teilweise komplizierte Erschließungssituationen entstanden. Diese sind einerseits als Sackgassen und Stichstraßen ausgeprägt, welche mehrere Wohngebäude erschließen. Die Nutzung und Nutzbarkeit der bestehenden rückwärtigen Erschließungen müssen langfristig sichergestellt werden. Für erneute Nachverdichtungen ist es unerlässlich tragfähige Erschließungskonzepte im Vorfeld zu erarbeiten.

Fuß- und Radwegeverbindungen I Für Fußgänger und Radfahrer ist der Hauptort durch Flur- und Feldwege mit den anderen Ortsteilen sowie den Nachbargemeinden verbunden. Ein abgesetzter, die Kreisstraße begleitender Radweg besteht zwischen Türkenfeld und Zankenhäusern.

Freizeit

Die Landschaft um Türkenfeld und in dessen näherer Umgebung bietet ein hohes Potential für Freizeit und Erholung. Einerseits für Einheimische, andererseits auch für Touristen und Tagesausflügler. Auch die räumliche Nähe zu München und die gute ÖPNV und MIV Anbindung erschließen der Bevölkerung und den Besuchern ein breitgefächertes Freizeit- und Kulturangebot. Weiterhin ist das rege Vereins-, Kultur- und soziale Leben in Türkenfeld Basis des lokalen Freizeitangebotes.



Karte 15: „Versorgungszentren und wichtige Einrichtungen“ im Ortsgebiet Türkenfelds

Kultur, Soziales und Dorfleben

Ein Großteil der im Gemeindegebiet Türkenfelds ansässigen Vereine hat seinen Sitz im Hauptort. Weiterhin sind die ortsansässigen Kirchengemeinden und Sozialeinrichtungen, wie z.B. die bestehende Nachbarschaftshilfe in Türkenfeld niedergelassen. Die Kooperation zwischen den unterschiedlichen Trägern ist laut Aussage des Arbeitskreises Begegnungsstätten,

Kinder, Jugend, Senioren und soziale Vernetzung gut. V.a. in Hinblick auf ein im Ort erwünschtes Mehrgenerationenhaus besteht diese Kooperation. Genauere Informationen zum sozialen Engagement sowie den zugehörigen Einrichtungen ist der detaillierten Bestandsanalyse des Arbeitskreises zu entnehmen. Auch das kulturelle Engagement der Türkenfelder findet in unterschiedlichsten Vereinen, Vereinigungen und durch Einzelpersonen seinen Ausdruck, auch hier besteht das Bedürfnis eine stärkere Kooperation zu schaffen und offene Fragen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Raumangebote zu klären.

Neben ihrem Beitrag zur Sicherheit im Gemeindeleben leistet die Freiwillige Feuerwehr durch ihr Engagement einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum aktiven Gemeinschaftsleben im Dorf. Z.B. zu einem Austausch zwischen unterschiedlichen Generationen und sozialen Schichten. Dieser Zusammenhalt äußert sich auch in der Mitwirkung der Feuerwehr an kirchlichen und gemeindlichen Aktivitäten.

Die in Türkenfeld vorhandenen Gast- und Wirtshäuser leisten ebenfalls einen Beitrag zum Erhalt des Sozialgefüges und der Dorfgemeinschaft, da sie Orte des unverbindlichen Zusammentreffens unterschiedlichster Alters- und Personengruppen sind.

Ortsmitte | dörfliche Grundstruktur und dörfliche Straßenräume

Neben dem „Zentrum“ mit dörflicher Mischnutzung um Kirche, Gasthof, Verwaltung und innerörtlicher Einkaufsmöglichkeit hat sich die Düringstraße im Laufe der Zeit ebenfalls zu einem von Mischnutzung geprägten Bestandteil des Dorfgefüges entwickelt. Weitere Aussagen zu Struktur und Hauptnutzungen bestimmter Dorfbereiche wurden bereits im Vorfeld getroffen, so dass keine vertiefenden Aspekte mehr notwendig werden. Im Folgenden werden in aller Kürze Aussagen zu Straßenräumen im Altort Türkenfelds getroffen.



Die als „dörfliche Einkaufsstraße“ bezeichnete Düringstraße ist in den nebenstehenden Bildern zunächst aus Süden, dann aus Norden betrachtet sowie in ihrem Kreuzungsbereich mit der Zankenhausener Straße dargestellt. Derzeit ist die Verkehrsfläche das dominierende Element. Die Kante der Bebauung ist hinter Gehwegen, Stellplätzen und Hausvorflächen zurückversetzt. Im Straßenverlauf gibt es zwei platzartige Aufweitungen, die allerdings beide hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und der Aneignungsmöglichkeit des öffentlichen Raumes ihr Potential nicht ausschöpfen. Die eine ist im Bereich des Gasthauses Hartl. An dieser Stelle war die Abzweigung der historischen Wegführung Richtung Zankenhausen. Diese ist aufgrund der Aufweitung nach wie vor spürbar, spiegelt sich allerdings nicht gestalterisch wieder. Durch abgestimmte Eingriffe bestünde hier das Potential einerseits eine historische Verbindung wieder sichtbar zu machen, andererseits dem öffentlichen Raum eine verbesserte Aufenthaltsqualität und Lesbarkeit zu geben. Der zweite „platzartige“ Bereich befindet sich am nördlichen Ende der Straße, wo das Kriegerdenkmal ist und die Zankenhausener Straße kreuzt. Das Denkmal ist aufgrund der großen Dimensionierung des Kreuzungsraumes stark in den Hintergrund gerückt und kaum wahrnehmbar. Auch ist der es umgebende Platz nicht so gestaltet, dass er zum Aufenthalt einlädt bzw. die sich kreuzenden Elemente gestalterisch und optisch miteinander verbindet. An dieser Stelle ist der Übergang zwischen Bereichen des historischen Ortskerns,



welche nördlich der Straße liegen, der „dörflichen Einkaufsstraße“ sowie deren Anbindung zu den westlich gelegenen historischen Ortskernen durch den Verkehr nicht wahrnehmbar. Dadurch ergibt sich eine starke Trennung zwischen den Versorgungsmöglichkeiten und Freiräumen im nördlich und westlich gelegenen Teil des Altorts und der Doringstraße. Dieser Übergang bietet allerdings das Potential die „Einkaufsstraße“ durch maßvolle gestalterische Eingriffe stärker in den dörflichen Kontext (Kirche, Rathaus und „Schlossanger“) einzubinden.

Nebestehende Abbildungen zeigen den südlichen und den nördlichen Teil Moorenweiser Straße. Der südliche Teil ist durch die umgebende Bebauung sowie die straßenbegleitenden Bäume ein gut gefasster dörflicher Straßenraum. Dazu trägt auch die langsam steigende und nach links knickende Straßenführung bei.

Der nördliche Teil der Moorenweiser Straße weist einen anderen Charakter auf als der südliche. Zwar ergibt sich durch die Gebäudestellung „am optischen Ende“ der Straße ein Raumabschluss, aber durch die vor- und zurückspringende Bebauung entsteht ein ausgefranstes Bild. Zu diesem anderen Erscheinungsbild tragen auch die Garagen und Stellplatzflächen sowie der beidseitig verlaufende Gehweg bei.



Die beiden Bilder geben einen Eindruck von der Bahnhofstraße im Bereich des historischen Ortskerns. Kritisch zu sehen ist, auch im südlichen Verlauf der Bahnhofstraße, dass die vorhandenen Seitenstreifen extrem schmal sind. Sie suggerieren für den Fußgänger ein Sicherheitsgefühl, welches sie nicht gewährleisten können. Auch gestalterisch besteht v.a. im Bereich ab dem Dorfweiher in Richtung Süden Verbesserungspotential. V.a. der anschließende Platzbereich im Vorfeld des Gasthauses gegenüber der Kirche bedarf einer Aufwertung. Diese bietet Potential für eine klare Verkehrsführung und eine bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes sowie eine optische und funktionale Verbindung zu den Bereichen, welche daran anschließen. Auch eine angemessene Regelung zum dort vorhandenen Parkraum sollte gefunden werden.



Abbildung 36: Eindrücke Straßenräume im Altort Türkenfelds
(Quelle: eigene Aufnahmen)

Die Kirchstraße, welche, neben der Bahnhofstraße die Verbindung zwischen dem Bereich der Kirche, der innerörtlichen Entwicklungsfläche und dem Bahnhof darstellt, ist nebenstehend dargestellt. Die Bilder zeigen eine dörfliche Straße. Allerdings ist diese v.a. im unteren Bild durch Veränderungen in der Bebauung hinsichtlich ihrer Begrenzung durch Gebäudekanten stark ausgefranst.

Siedlungs-, Wohn- und Gewerbegebiete

Südlich des tiefer untersuchten Bereichs, welcher sich nördlich der Bahnlinie befindet, sollen in aller Kürze Aussagen zu den Siedlungs- und Gewerbegebieten getroffen werden. Dabei werden ausgewählte, repräsentative Straßenräume beschrieben um einen Eindruck von Siedlungen aus unterschiedlichen Entstehungsjahren zu geben.



Die Römerstraße, welche nebenstehend abgebildet ist, ist geprägt durch zumeist traufseitig zum Straßenraum orientierte Ein- oder Mehrfamilienhausbebauung. Die Verkehrsfläche, die an den Seiten angeordneten Hochborde mit nachgeordneten Zäunen sowie die Parkplätze dominieren das Bild des Straßenraums. Die Qualität bezüglich der Aneignung und Erlebbar-



keit des öffentlichen Raumes ist als gering einzuschätzen, der Fokus liegt auf den, der Bebauung nachgelagerten Privatgärten.

In der nördlich davon gelegenen Germanenstraße zeichnet sich eine andere Situation ab. Trotz der nicht vollständig intakten Verkehrsfläche nimmt diese keine dominierende Stellung im Raumgefüge ein. Dieses wird klar durch die umgebende Bebauung definiert und begrenzt. Diese Kante ist nicht wie in der Römerstraße durch kleine Vorgärten und einen Fußweg nach hinten versetzt, sondern rückt näher an den Straßenraum heran. Hier ist der Charakter einer dörflichen Wohnstraße eher gegeben.

Nebstehendes Foto zeigt die Situation in der Beethoven- an der Kreuzung zur Zugspitzstraße. Die Verkehrsfläche nimmt in diesem Zusammenhang eine sehr dominante Rolle ein. Die Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum hin ist unterschiedlich. Allerdings rückt die im Foto links liegende Bebauung - trotz vorgelagerter Gärten - in der Wahrnehmung näher an die Verkehrsfläche heran. Durch die Biegung der Straße ergibt sich ein scheinbarer optischer Abschluss des Raums als Fassung. Der Fokus liegt weniger auf dem öffentlichen, sondern vielmehr auf dem privaten, der Bebauung nachgelagerten Bereich.



Die Gollenbergstraße ist durch rechts- und linksseitig verlaufende Gehwege, welche von Grünsäumen und Parkflächen durchsetzt sind gesäumt. Die Ein- und Mehrfamilienhausbebauung ist zumeist traufseitig zum öffentlichen Raum hin orientiert. Durch den verschwenkten Verlauf der Straße kann eine, für Wohnstraßen angepasste, reduzierte Geschwindigkeit gewährleistet werden.



Die Burgbachstraße weist eine heterogene Bebauung auf. Der schmale Straßenraum ist beiderseits von einem schmalen, den privaten Bereichen vorgelagerten multifunktional nutzbaren Seitenstreifen begrenzt. Durch das Versetzen der Baukörper ergeben sich fließende Übergänge zwischen öffentlichen bzw. halböffentlichen und privaten Räumen. Der öffentliche Raum in diesem Bereich v.a. am westlichen Ende der Straße steht verschiedenen Nutzungen offen, da dort derzeit aufgrund der noch nicht vollständigen Bebauung des Gebietes eine zentrale, angerartige Freifläche besteht.



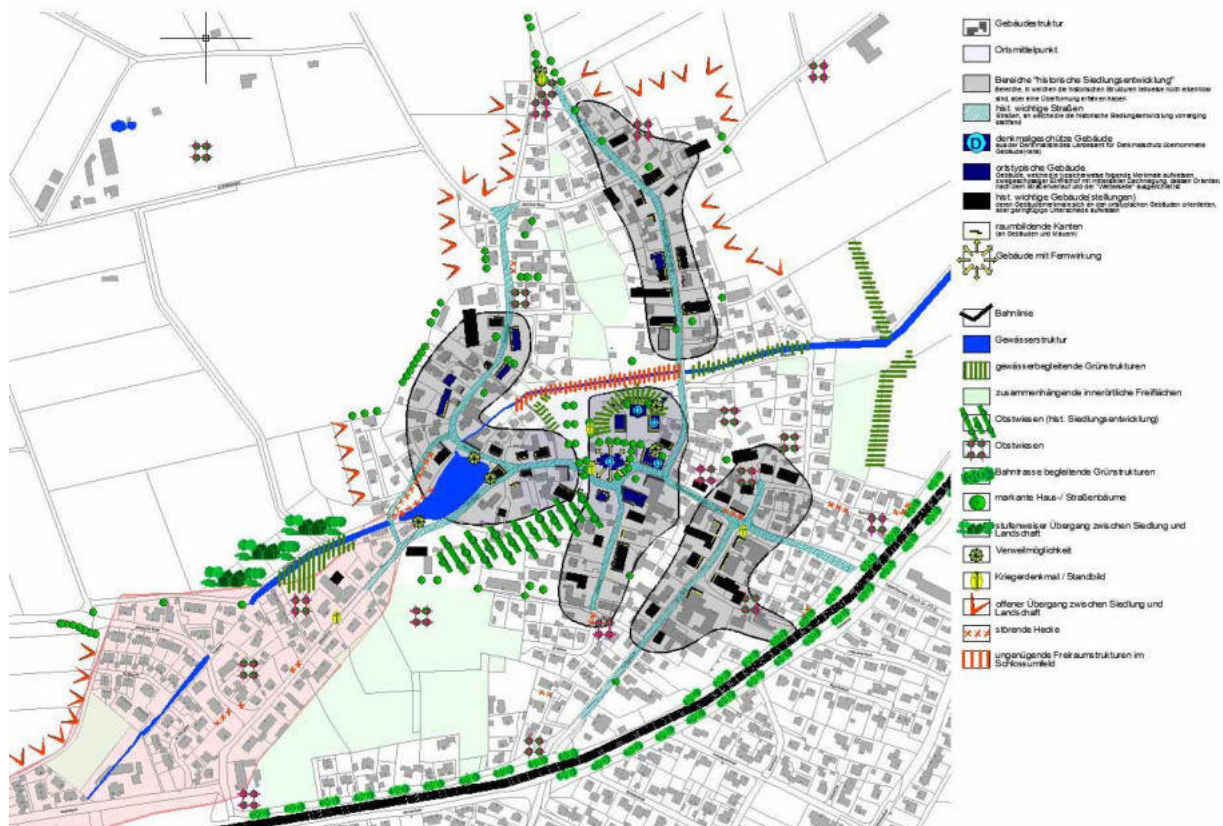
Am südlichen Ortseingang befinden sich östlich und westlich der Beurer Straße Gewerbegebiete. Das östlich gelegene ist jüngeren Datums und fügt sich hinsichtlich der Art der Bebauung und deren Höhenentwicklung gut in die Landschaft sowie das Dorfgefüge ein.



Abbildung 37: Eindrücke aus den Siedlungs- und Gewerbegebieten in Türkenfeld (Quelle: eigene Aufnahme)

Der nebenstehende Bereich ist am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet im Parkplatzbereich des Einkaufsmarktes. Die Bebauung in diesem, älteren Teil des Gewerbegebiets an der Kälberstraße fügt sich gestalterisch nicht in das dörfliche Gefüge ein. D.h. hier ist ein klarer Bruch erkennbar. Dieser wird durch den Parkplatz des Einkaufsmarktes und sowie ein schmales, nördlich daran anschließendes Grünband etwas abgemildert.

Gewässer- und Grünstruktur



Karte 16: Bestandskarte zur dörflichen Grünstruktur (Quelle: eigene Darstellung)

Ortsraum Begrünung | Türkenfeld kann als „grüner“ Ort bezeichnet werden. Es sind zahlreiche gewachsene Grünstrukturen wie Obstwiesen und gewässerbegleitende Grünsäume vorhanden. Diese gilt es in Teilen besser zu pflegen um eine bessere Qualität der Strukturen und einzelnen Gewächse gewährleisten zu können. Auch gibt es einigen Hecken im Ortsbereich, welche nicht ortstypisch sind, bzw. stark die Straßen und Fußwege überlappen.



Nebenstehend eine Impression aus der Mooerenweiser Straße, welche Türkenfelds Qualität als „grünen“ Ort unterstreicht.



Der Bereich um den Dorfweiher ist, v.a. im südlichen und westlichen Bereich, von sehr dichter Vegetation umgeben. Diese gilt es fachgerecht zu lichten um die strukturelle und die optische Qualität der Uferbegrünung verbessern zu können.



Auch der naturnahe Bereich nördlich des Rathauses bedarf einer sanften und fachgerechten Entbuschung, damit Ein- und „Durch-„ Blicke möglich werden. Dies sollte zusammen mit einer Aufwertung des Bereichs zu einer nutzbaren öffentlichen Frei- und Erholungsfläche, welche eine Verzahnung mit der Landschaft aufnimmt, geschehen.



Auch die südlicher im Ortszusammenhang gelegenen Bereiche des Höllbachs bedürfen einer maßvollen und fachlich korrekten Auslichtung der Uferbegrünung.



Abbildung 38: Eindrücke zur dörflichen Grünstruktur im Ortszusammenhang (Quelle: eigene Aufnahmen)

Beispielsweise im Bereich der Weiherstraße findet sich eine überdimensionierte, nicht ortstypische Hecke.

Ortsränder | Die Übergänge zwischen Landschaft und bebautem Ort sind in Türkenfeld von unterschiedlicher Qualität. In einigen Fällen ist ein stufenweiser Übergang vorhanden, in anderen Fällen ist der Ortsrand offen. Vergleichsweise hohe Bebauung trifft direkt ohne vorgelagerte niedriger Gebäude oder Vegetation auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Aus obenstehender Kartendarstellung (Karte 16) ist die räumliche Verteilung der beschriebenen Situationen zu entnehmen. Rote, mit ihrer Öffnung der Siedlung abgewandte Dreiecke symbolisieren Bereiche ohne Übergang zur Landschaft. Ein stufenweiser Übergang zwischen Ort und Landschaft wird durch das Piktogramm angezeigt. Im Folgenden wird anhand dreier Beispiele die Situation illustriert.

Der östliche Ortsrand Türkenfelds weist einen harten Übergang zwischen bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern und direkt anschließender landwirtschaftlich genutzter Fläche auf.



Abbildung 39: östlicher Ortsrand Türkenfelds (aufgenommen von der Kreisstraße aus Pleitmannswang kommend) (Quelle: eigene Aufnahme)

Untenstehende Abbildung ist aus Nordwestlicher Richtung auf Türkenfeld blickend aufgenommen worden. Sie zeigt einen gestuften Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft.



Abbildung 40: Ortsrand im Nordwesten Türkenfelds (Quelle: eigene Aufnahme)

Das untenstehende Foto zeigt den nordöstlichen Ortsrand Türkenfelds. Die Bebauung ist deutlich besser in die Höhenentwicklung eingebettet als am südöstlichen Teil (vgl. Abbildung 36). Allerdings ist kein abgestufter, sondern in Teilen ein eher abrupter Übergang zur Landschaft vorhanden.



Abbildung 41: nordöstlicher Ortsrand Türkenfelds

Obstwiesen | Als Fragmente der historischen Siedlungsentwicklung sind neben den Gebäuden in Türkenfelds Altort Obstwiesen erhalten. Diese waren ursprünglich Teil der, den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden nachgelagerten Nutzflächen: dies ist v.a. im rückwärtig, an die Bebauung angelagerten Bereich zwischen Bahnhof-, Kirchstraße und nördlich des hier verlaufenden Fußweges der Fall. Teilweise setzt sich dies auch in der südlich anschließenden potentiellen Entwicklungsfläche fort.



Um die Siedlungsentwicklung hier erlebbar zu machen soll mit einem städtebaulichen Konzept dieser Charakter weiterentwickelt und qualifiziert werden. Es soll einer Überprägung dieses dörflichen, ortsbildprägenden Elements vorgebeugt werden.

Auch an anderen Stellen finden sich weitere Obstwiesen. Deren Lage und Verteilung im Ortsbereich ist dem Grünplan zu entnehmen.

Gemeindewiese auf dem Gollenberg | Diese bietet nach der Bestandsaufnahme und Bewertung des Arbeitskreises Natur und Umwelt Potential für eine artenreiche, naturnahe Wiese. Um dies zu ermöglichen ist es unumgänglich sich mit den bestehenden Nutzungsverträgen auseinander zusetzen und eine extensive Bewirtschaftungsart vorzuschlagen. Durch Sicherung de Fußweges könnte zudem die Zugänglichkeit der Gemeindewiese für die Bevölkerung erleichtert werden.

Innerörtliche Freiflächen | Im Ortszusammenhang Türkenfelds gibt es unbebaute Frei- und Grünflächen. Die nördlich an den Höllbach anschließende Fläche wird aktuell nachverdichtet. Zu diesem Zweck sollte sie maßvoll bebaut und mit hinlänglicher, eindeutiger Erschließung weiter dienen. Bei der baulichen Ergänzung sollte allerdings darauf geachtet werden, entsprechend einer dörflichen Struktur Freiflächen, v.a. als Puffer- und Retentionsräume im Umfeld des Höllbachs zu belassen sowie den vom nördlichen Ortseingang nach Süden verlaufenden Fußweg zu erhalten.

Innerörtliche Freiflächen | Nördlich der Aresinger Straße ist eine größere zusammenhängende Freifläche vorhanden. Diese ist im FNP teils für Wohn- und teils für landwirtschaftliche Zwecke ausgewiesen. Diese bietet, maßvoll und ihre Besonderheiten berücksichtigend mit einem städtebaulichen Konzept beplant eine Möglichkeit zur innerörtlichen Nachverdichtung. Diese sollte die Idee der Obstwiese als verbindendes und identitätsstiftendes Element aufnehmen. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass ausreichend öffentliche Frei- und Erholungsflächen integriert sind.

Innerörtliche Freiflächen | Spiel- und Sportplätze | Sportanlagen befinden sich zum einen östlich an die Grundschule anschließend. Neben einer Sporthalle und Freianlagen ist auch ein

Hallenbad vorhanden. Zum anderen sind zwischen den Gewerbegebieten im Süden des Ortes größere zusammenhängende Sportplätze zu finden. Spielplätze sind in der Nachbarschaft zum Kindergarten sowie zur Grund- und Mittelschule angelegt. Allerdings ist trotz dieser und einiger kleinerer Spielplätze nach der Bestandsaufnahme des Arbeitskreis Begegnungsstätten, Kinder, Jugend, Senioren und Soziale Vernetzungen Nachholbedarf vorhanden. Dieser betrifft einerseits das Fehlen eines Themenspielplatzes - z.B. Abenteuer oder Wasser – andererseits den Erneuerungsbedarf des Spielplatzes an der Beurer Straße. Ein möglicher Standort für den Themenspielplatz würde sich in Zusammenhang mit der Neugestaltung des Freibereichs im Umfeld des Höllbachs nördlich des Rathauses ergeben. Auf diese Weise würde diesem zentralen Freibereich eine weitere Funktion zugeschrieben.

Dorfweiher und Höllbach



Der zentral gelegene Dorfweiher Türkenfelds bietet trotz seiner Qualitäten weiteres Entwicklungspotential. Sitz- und Verweilmöglichkeiten finden sich zwar an zwei Stellen, sind allerdings teilweise durch Metallzäune am Ufer vom Wasser getrennt. Um eine bessere Zugänglichkeit und Erlebnis- und Aufenthaltsqualität erreichen zu können, sind weitere Aufenthaltsbereiche und eine Stärke.

Öffnung zum bzw. eine Interaktion mit den umgebenden Raum von Nöten.



Abbildung 42: Bereich nördlich des Rathauses Türkenfeld (eigene Aufnahmen)

Der Höllbach verläuft in Teilen Türkenfelds nicht als natürlicher mäandrierender, sondern als verbauter Fluss. Besonders im Bereich zwischen Dorfweiher und der Fußwegverbindung zwischen Thünenfeld- und Bahnhofstraße. An dieser Stelle ist eine Verbesserung des Abflusses aus dem Dorfweiher denkbar.

Im östlich daran anschließenden Bereich bietet sich Potential den Flusslauf zur anschließenden Freifläche zu öffnen. Dies kann einerseits eine verbesserte Erlebbarkeit und Integration des Wassers in das Ortsbild zur Folge haben, neue innerörtliche Aufenthalts- und Erholungsräume schaffen und eine Verzahnung zwischen der Ortschaft und der umgebenden Landschaft ermöglichen.

Energie

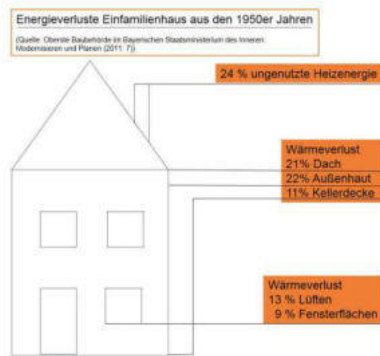
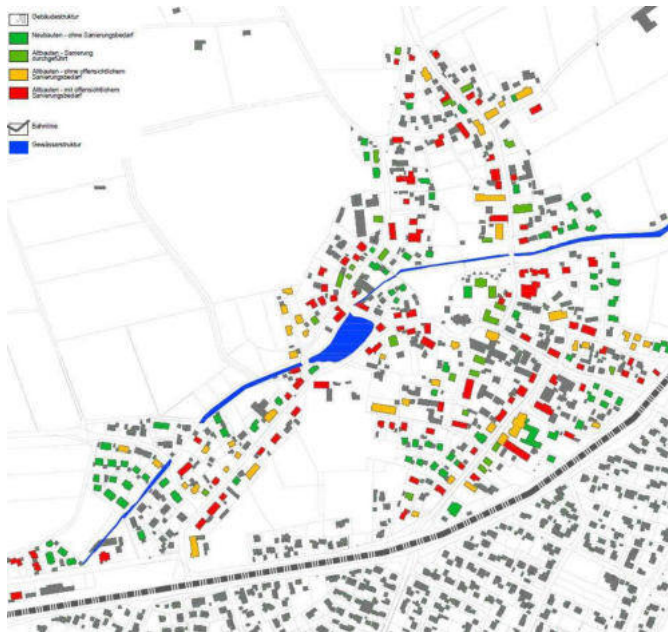


Abbildung 43: Energieverluste eines Einfamilienhauses aus den 1950er Jahren (Quelle: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren)

In Zeiten des Klimawandels und der Energiewende ist eine Auseinandersetzung mit dem Thema Energie in all seinen Facetten unumgänglich. Auch die Beurteilung der gebauten Umwelt hinsichtlich ihres energetischen Sanierungszustandes ist Teil dieser Betrachtung.

Energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes – augenscheinliche Beurteilung

Der Arbeitskreis Natur und Umwelt hat sich mit dem Thema Energie befasst. Neben Fragen des Energieverbrauchs, der –produktion sowie zu –trägern, wurde auch der Themenkomplex „Wärmedämmung“ diskutiert. In diesem Zusammenhang wird durch den Arbeitskreis eine „Bestandsaufnahme mit Wärmebildern“ vorgeschlagen, um den energetischen Sanierungsbedarf offenzulegen. Zudem sollen BürgerInnen über Fördermöglichkeiten aufgeklärt werden. Da im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Gemeindeentwicklung Türkenfeld lediglich eine augenscheinliche Beurteilung des energetischen Sanierungsbestandes vorgenommen werden kann, ist ein fachplanerisches Gutachten anzuraten. Dieses könnte nicht nur Aussagen zum energetischen Sanierungsbedarf treffen, sondern auch zu Energieverbrauch, Einsparmöglichkeiten und nachhaltiger Energiegewinnung in der Gemeinde.



Karte 17: Augenscheinliche Beurteilung des energetischen Sanierungsbedarfes

Der energetische Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes in Türkenfelds „Altort“ wurde auf Basis einer Bestandaufnahme, beruhend auf einer optischen Beurteilung, vorgenommen. Demnach ist diese Erhebung „nur als Anstoß“ zu werten.

Zunächst zu den Kriterien, anhand welcher die Zuordnung zu den 4 Kategorien vorgenommen wurde.

Basis der optischen Beurteilung:

- Dachfläche (z.B. Zwischensparrendämmung)
- Außenwand (z.B. Außenisolierung)
- Fenster und Türen (z.B. Mehrfachverglasung)
- offensichtliche Wärmebrücken (z.B. Fugen zu Anbauten, etc.)
- Nutzung regenerativer Energien (z.B. PV-Anlagen)

Neubauten | ohne Sanierungsbedarf

Dieser Kategorie sind Gebäude zuzuordnen, welche in den vergangenen fünf bis zehn Jahren errichtet wurden und aufgrund ihres jungen Alters aktuelle energetische Standards berücksichtigen. Demnach sind an diesen keine Mängel zu erwarten.

Altbauten | Sanierung durchgeführt

Altbauten, bedeutet zunächst Gebäude, welche 15 Jahre und älter sind. Grund für diese Auswahl ist, dass sich hinsichtlich des Bauens auf Basis energetischer Standards v.a. in den vergangenen fünf bis zehn Jahren viele Neuerungen ergeben haben, welche ältere Gebäude in den

meisten Fällen nicht berücksichtigen. Dieser Kategorie werden Gebäude zugeordnet, welche bereits energetisch saniert wurden.

Altbauten | ohne offensichtlichen Sanierungsbedarf

Dieser Kategorie werden Altbauten zugeordnet, welche augenscheinlich keiner Sanierung bedürfen, bzw., bei einer solchen starken Auflagen unterliegen würden. Beispielsweise ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude, welche in einem optisch guten Zustand sind. Ebenso sind Gebäude aus den 1990er Jahren zuzurechnen, welche zwar älter als zehn Jahre sind, allerdings in einem energetisch guten Zustand.

Altbauten | mit offensichtlichem Sanierungsbedarf

Dieser Kategorie sind sämtliche Altbauten mit offensichtlichen optischen Mängeln hinsichtlich des energetischen Sanierungsbedarfes zuzurechnen.

Potentiale

- Gut ÖPNV- und MIV-Anbindung an die Landeshauptstadt München
- Historische Ortsstruktur, v.a. im Bereich des Ortskernes und der Obstwiesen ablesbar
- Kompakte, in die Landschaft integrierte Siedlungsstruktur mit innerörtlichem Nachverdichtungspotential sowie Möglichkeiten für Siedlungsabschlüsse
- Denkmalgeschützte und historische Gebäude im Ortszusammenhang, welche z.T. öffentlich genutzt sind
- Gebäudepotential im Bereich des Weihers
- Freibereiche – Weiherumfeld, Obstwiesen, Sportflächen und Höllbach mit Uferlandstreifen
- Innerörtliches Fußwegesystem
- Vorhandenes Versorgungsangebot im Bereich des Ortskernes und des Gewerbegebietes sowie differenziertes Arbeitsplatzangebot
- Differenzierte Straßenräume mit unterschiedlichen Qualitäten und historischen Bezügen
- Teilweise erhaltene dörfliche Mischstruktur aus Wohnen, Arbeiten und Versorgen
- Flächenpotentiale in den Gewerbegebieten, v.a. im gestalterisch und räumlich gut integrierten Bereich An der Beurer Straße
- Landschaftsräumliches und identitätsstiftendes Potential der Umgebung
- Reges Vereins- und Kulturleben
- Vielfältiges Angebot an sozialen Einrichtungen und Netzwerken sowie bürgerschaftliches Engagement
- Formelle und informelle Sozial-, Bildungs- und Kulturangebote für unterschiedliche Altersstufen und Lebensphasen
- Nutzung des Potentials erneuerbarer Energien durch Privateigentümer

- Verbesserung des Angebots an Pendlerparkplätzen sowie der ÖPNV-Erreichbarkeit des S-Bahnhaltepunktes und damit bessere Anbindung der Ortsteile an das ÖPNV-Netz
- Gestalterische Aufwertung und Verbindung historisch bedeutender Straße- und Platzräume damit zusammenhängende Neuordnung und Verlagerung der Parksituation im Bereich zwischen Kirche und Gasthof
- Konzept für maßvolle innerörtliche Nachverdichtung im Bereich der großen Freiflächen, aber auch der Baulücken mit angepassten Erschließungssystemen
- Siedlungsabschluss im nördlichen Bereich Türkenfelds mit verbessertem Übergang zwischen Landschaft und Ortschaft in diesem Bereich sowie im Osten und Westen
- Inwertsetzen und Erhalten funktional und städtebaulich wichtiger Gebäude durch langfristige Überlegungen zu Sanierung und Nutzung, z.B. in Zusammenhang mit Überlegungen zum Umgang mit soziodemographischen Herausforderungen aus den Bereichen Wohnraum und Gemeinschaftseinrichtungen
- Erhalt und Erweiterung des vorhandenen Nahversorgungs- und Arbeitsplatzangebots
- Inwertsetzung und Pflege der vorhandenen Frei- und Grünflächen sowie der Gewässer durch gestalterische Maßnahmen, Bespielung und Nutzbarmachung der Bereiche
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Wasserflächen
- Ergänzungen im innerörtlichen Fußwegesystem v.a. in Richtung des Bahnhofs und als Übergang zur Landschaft im Bereich des Höllbachs
- Weiterführung der Idee des räumlich und gestalterisch gut integrierten Gewerbegebiets an der Beurer Straße
- Fußläufige Anbindung der Gemeindewiese auf dem Gollberg herstellen bzw. sichern
- Erhalt des landschaftlichen Potentials als Erholungs- und Identitätsstiftender Raum durch extensive Pflege und Integration von Wanderwegen, etc.
- Grünpflege in verbuschten Bereichen
- Vorhandene dörfliche Mischstruktur im innerörtlichen Bereich erhalten und fördern
- Erhalt und Ausbau des Bildungs-, und Kultur- und Sozialangebots durch Netzwerkarbeit und die Klärung der Raumsituation
- Erhalt der formellen Bildungseinrichtungen
- Beschäftigung mit dem Themenkomplex erneuerbare Energien und energetische Sanierung

4.2.2 Zankenhausen

Historische Ortsstruktur

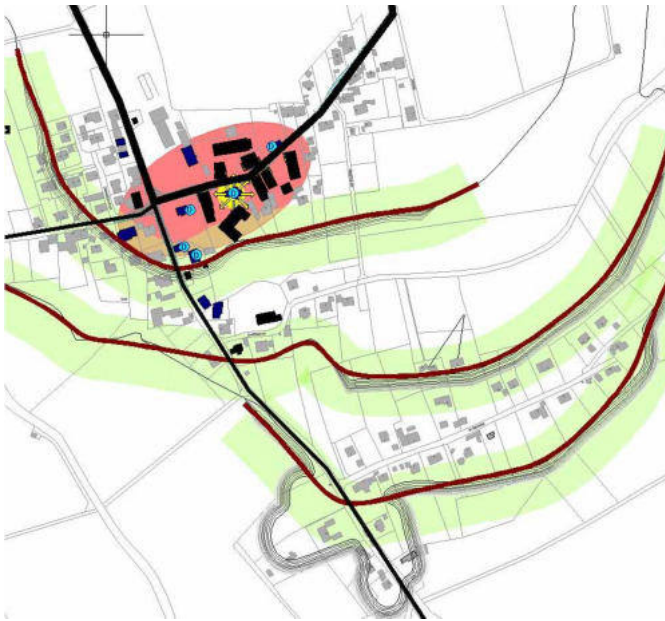


Abbildung 44: historische Karte in Überlagerung zur aktuellen Bebauung Zankenhausens (Quelle: Bayernatlas)

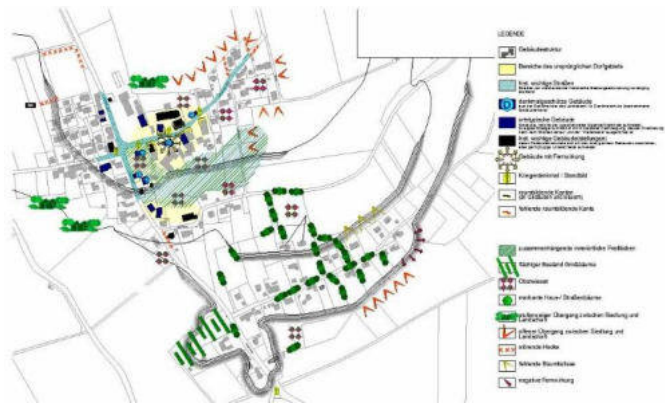
Nebenstehende Karte zeigt die historische Ortsstruktur Zankenhausens in schwarz-weiß sowie die Überlagerung der heutigen Bebauung in orange. Diese historische Struktur ist nach wie vor vorhanden und z.T. durch historische Bebauung bzw. Ersatzbauten ablesbar. Hier handelt es sich um ein Haufendorf bei dem um die Kirche größere landwirtschaftliche Gehöfte gruppiert waren.

Nach Westen und Süden siedelten an den Ortsverbindungsstraßen Kleinhäusler. In der Ortsmitte an der Kreuzung ist durch Abriss die Siedlungsstruktur gestört. Um diesen historischen Kern herum hat sich die neuere Siedlungsentwicklung in östlicher und westlicher Richtung abgespielt. Aber auch im Bereich südlich davon sowie entlang der „Hangkante“ (Am Malerwinkel) entstanden in jüngerer Zeit Siedlungsteile. Diese Lagegunst wird seit knapp 100 Jahren, ursprünglich durch Künstler, genutzt.

Siedlungsentwicklung und Ortsstruktur



Karte 18: Siedlungsentwicklung im Ortsteil Zankenhausen



Karte 19: Siedlungsentwicklung im Ortsteil Zankenhausen mit Grünstruktur

Prägende Elemente für die Siedlungsentwicklung Zankenhausens sind die topographischen Voraussetzungen. Diese sind in nebenstehender Karte durch die drei aufeinanderfolgenden Höhenlinien symbolisiert. Diese sind „steilere“ Geländeübergänge, welche einen landschaftlichen Wert haben und von Bebauung weitestgehend freigehalten werden sollten. Dies gilt v.a. für die nördliche Kante. Sie ist Teil eines prägenden Grünbereichs, welcher die Siedlungsteile nördlich und südlich davon sowohl gliedert als auch zusammenbindet. Wie bereits erwähnt, ist die historische Siedlungsstruktur nach wie vor sowohl vor Ort als auch im Planbild ablesbar. Der Siedlungskörper, welcher im nördlichen, höchstgelegenen Teil Zankenhausens kompakt ist, gliedert sich nach Süden hin auf: daraus ergeben sich wiederum zwei Bereiche, welche an sich

kompakt sind, allerdings nicht direkt an den historischen Siedlungskörper anschließen.

Die Bebauung am östlichen Rand des Malerwinkels ist nicht durch Grünstrukturen eingebettet, bzw. weicht die natürlich durch die Terrassenstruktur gegebene Siedlungsstruktur in gewisser Weise auf. Zudem überstrahlen einzelne Gebäude städtebauliche Merkzeichen in der Dorfstruktur – z.B. Kirchtürme.

Gebäudebestand und Siedlungsstruktur - Beispielhafte Auszüge

Die folgenden Beispiele illustrieren die, in den Karten dargestellten Kategorien „denkmalgeschütztes“, „ortstypisches“ und „historisch wichtiges“ Gebäude für den Ortsteil Zankenhäusen. Die Auswahl ist nicht wertend. Sie zeigt lediglich typische Elemente und Eigenschaften der drei Kategorien auf.

Denkmalgeschütztes Gebäude – Echinger Straße 5



Karte 20: denkmalgeschütztes Haus Echinger Straße 5 in Zankenhäusen (Quelle: eigene Aufnahme)

Nebenstehende Karte zeigt das denkmalgeschützte Gebäude in der Echinger Straße 5. Es ist ein ehemaliges Bauernhaus aus dem frühen 19. Jahrhundert, welches als zweigeschossiger Satteldachbau ausgeführt ist. Heute wird das sanierte Gebäude als Ferienhaus genutzt. Das leicht von der Straße nach hinten versetzte Mittertennhaus ist Teil eines historisch gewachsenen Straßenzuges. Zu seiner linken steht ein weiteres Denkmal, zu seiner rechten schließen sich kleinere Bauernhäuser an. Die gegenüberliegende Bebauung trägt in ihrer Gestaltung diesem gewachsenen Bereich keine Rechnung.

ortstypisches Gebäude – Echinger Straße 11 und 9



Karte 21: ortstypische Gebäude in der Echinger Straße 11 und 95 in Zankenhausen (Quelle: eigene Aufnahme)

Nebenstehende Abbildung zeigt zwei zweigeschossige Einfachhöfe in der Echingerstraße. Beides sind landwirtschaftliche Gebäude, welche traufseitig entlang der Straße orientiert sind. Die Wohnteile sind einander zu-, die Wirtschaftsteile einander abgewendet. Beide Gebäude weisen einen gewissen Sanierungsbedarf auf, wobei Hausnummer 11 aus der Nutzung gefallen ist. Die „charakteristischen“ Elemente wie Klappläden, kleine untergliederte Fenster sowie die steile Dachneigung mit geringem Dachüberstand sind nach wie vor vorhanden.

Historisch bedeutendes Gebäude – Fuggerstraße 1



Karte 22: historisch bedeutendes Gebäude in der Seeblickstraße 3 in Zankenhausen (Quelle: eigene Aufnahme)

Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen in der Seeblickstraße 3 ist beispielhaft für „historisch wichtige“ Gebäude abgebildet. Hinsichtlich Dachneigung, Kubatur, Gebäudestellung und – höhe sind diese vergleichbar mit ortstypischen Gebäuden. Durch An- oder Umbauten sowie Sanierungen wurden diese allerdings überprägt, z.B. mit fremden Stilelementen. Nichtsdestotrotz sind sie wichtig das Verständnis der historischen Orts- und Gebäudestruktur. Das abgebildete Gebäude wurde v.a. durch die aufgebrauchten Platten an der Westseite sowie die erneuerten Fenster ohne gliedernde Elemente verändert.

„neuere“ Siedlungserweiterungen und Innenentwicklungspotential



Karte 23: Innenentwicklungspotential im Ortsteil Zankenhausen

Eingangs wurde die Überlagerung der historischen und der neueren Siedlungsstruktur dargestellt. Nunmehr liegt der Fokus der Betrachtung auf den jüngsten baulichen Entwicklungen in Zankenhausen. Einerseits gibt es den Bebauungsplan „Am Malerwinkel“, welcher nebenstehend mit der lila Umrandung markiert ist. Dieser ist

in seinem westlichen Bereich von Bebauung aus den vergangenen Jahrzehnten, in seinem östlichen Bereich mit aktueller Bebauung fast komplett gefüllt. Im Bereich der Seeblickstraße, welcher hangparallel verläuft, sind in jüngster Zeit einige Gebäude nachverdichtet worden.

Ebenso ist der Bereich der Siebenbürgerstraße eine der letzten größeren zusammenhängenden baulichen Entwicklungen im Ortsbereich Zankenhausens. Nach wie vor bietet sich im gesamten Ortszusammenhang durch zahlreiche Baulücken die Möglichkeit zur Innenverdichtung. Auch die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fünf leerstehenden Gebäude bieten ein innerörtliches Entwicklungspotential.

Innenentwicklung, Bevölkerungsentwicklung und Demographie

Hinsichtlich der baulichen Weiterentwicklung Zankenhausens sollte zunächst der Fokus auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale gelegt werden. D.h. die Schließung vorhandener Baulücken sowie die Reaktivierung leerstehender bzw. untergenutzter Gebäude(teile). Des Weiteren ist im Bereich östlich der Seeblickstraße für einen Siedlungsabschluss bei Bedarf an weiteren Entwicklungsflächen langfristig denkbar. Mit diesen potentiellen Entwicklungsflächen sollte es möglich sein, das aus dem Ort kommende Nachfragepotential hinsichtlich Wohnungsbau zu befriedigen.

Wie im Hauptort ist es auch in Zankenhausen notwendig sich mit sich abzeichnenden Entwicklungen als Folge des demographischen Wandels auseinander zu setzen. Diese betreffen einerseits die gebaute andererseits die soziale und institutionelle Umwelt. V.a. sind differenzierte und zielgruppenorientierte Angebote aus dem sozialen Bereich sowie hinsichtlich des Wohnraumangebots unerlässliche in Planungsprozesse einzubeziehende Aspekte.

Versorgungsfunktion, Handwerk und Dienstleistung

Der Ortsteil Zankenhausen nimmt im Gemeindezusammenhang keine wichtige Versorgungsfunktion ein. Schwerpunktfunktionen des Ortes sind Wohnen, Landwirtschaft sowie Kultur und Tourismus. Zudem finden sich einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Diese dörfliche Mischnutzung sollte erhalten und gesichert werden.

Verkehrsinfrastruktur

Zankenhausen ist durch zwei kleine Zubringer an die Kreisstraße FFB 5 und somit an die weiteren Ortsteile sowie das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Durch die in Richtung Eching verlaufende Ortsstraße ist auch die die Anbindung an die Nachbargemeinden sowie übergeordnete Straßen gewährleistet.

Hinsichtlich Rad- und Fußverkehr ist Zankenhausen einerseits über landwirtschaftliche und Flurbereinigungswege, andererseits an Türkenfeld durch einen abgesetzten Radweg angeschlossen. Überdies sind zahlreiche kleine Fußwege vorhanden, welche die unterschiedlichen Teile des Orts – „Am Schönblick“ und Ortskern – verknüpfen. Im Ortszusammenhang sind v.a. dörfliche Straßen vorhanden. Entlang des nördlichen Teilstücks der Türkenfelder Straße ist ein kurzes straßenbegleitendes Fußwegestück vorhanden. Der Anschluss an den nördlich gelegenen Radweg fehlt allerdings. Ebenso sollte eine fußläufige Anbindung an den im Nordwesten liegenden Fußballplatz angedacht werden.

Freizeit

Die umgebende Landschaft sowie die Nähe zum Fünfseen- und Alpenvorland bieten Bewohnern wie auch Gästen Zankenhausens Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Auch die relative Nähe zu größeren Städten sowie die Anbindung an diese gibt die Möglichkeit ein hochwertiges Freizeit- und Kulturangebot nutzen zu können. Überdies sind die zahlreichen Vereine, das kulturellen und sozialen Engagement in der Gemeinde Basis eines Freizeitangebots.

Kultur, Soziales und Dorfleben

Der Großteil der Vereine, sowie der Kultur- und Sozialträger sitzt in der Hauptgemeinde. Dies trifft auch auf die Gast- und Wirtshäuser zu. Dennoch ist Zankenhausen ein engagierter und ins Gemeindeleben integrierter Bestandteil Türkenfelds. Dies äußert sich z.B. an den im Ort durchgeführten Umzügen zu unterschiedlichen Anlässen.

Ortsmitte | dörfliche Grundstruktur und dörfliche Straßenräume

Zur Siedlungsentwicklung und –struktur wurden bereits Aussagen getroffen. Ergänzend dazu wird nunmehr exemplarisch ein Straßenzug innerhalb des nördlichen Teils von Zankenhausen herausgegriffen und beschrieben:



Abbildung 45: Einblicke in die Pleitmannswangerstraße in Zanknehausen (Quelle: eigene Aufnahmen)

Der westliche Bereich der Pleitmannswangerstraße in Zankenhausen ist nebenstehend abgebildet. Der Straßenzug ist aufgrund seiner (historischen) Wichtigkeit im Ortszusammenhang und der raumbildenden Bebauung von entscheidender Bedeutung. Um dieser stärker Rechnung tragen zu können und die Potentiale besser nutzen zu können, ist einer gestalterische Aufwertung des Straßenzuges in Zusammenhang mit der Kreuzung zur Echinger Straße von Nöten. Dadurch können begrenzende Elemente besser in das Raumgefüge integriert und ev. aufgelöst werden; andererseits können die drei vorhandenen Bildstöcke eine verbindende und identitätsstiftende Funktion bekommen. Der Bereich gegenüber dem denkmalgeschützten Pfarrhaus kann in diesem Zuge, soweit verfügbar, in das Konzept integriert werden. Auch das aus der Nutzung gefallene und ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Milchhäusl (Probenraum der Musikkapelle) sollte im Zuge der Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang ist die Auseinandersetzung mit einer möglichen Nutzung unerlässlich. Dies ist eine Überlegung, welche sich auch für in diesem Bereich vorhandene, aus der Nutzung gefallene große landwirtschaftliche Nebengebäude. Das weiter nordöstlich im Straßenzug angesiedelte Feuerwehrhaus mit seinen Gemeinschaftsräumen, ist gestalterisch nicht optimal in die umgebende Bebauung im Bereich des alten Schulhauses integriert. So könnte hier mit einer behutsamen Gestaltung des Bereichs um die prägende Bebauungsstruktur mit der Land-

Potentiale

- Historische Siedlungsentwicklung durch Straßenräume und Gebäude ablesbar
- Pleitmannswanger Straße als „zentraler“ Bereich
- Denkmalgeschützte und historische Gebäude teilweise genutzt, teilweise mit Potential für gemeinschaftliche Nutzung
- Baulücken als Nachverdichtungspotential, ebenso wie untergenutzte bzw. leerstehende Gebäude(-teile)
- Topographische und landschaftliche Situation als identitätsstiftendes und gliederndes Element
- Kompakte Siedlungsstruktur im Norden Zankenhausens
- Dörfliche Mischstruktur aus Wohnen, Handwerk, Kultur und Landwirtschaft
- Reges Vereins- und Dorfleben
- Innerörtliche fußläufige Verbindungen

Ziele

- Erhalt und gestalterische Aufwertung des historisch gewachsenen Straßenzuges Pleitmannswanger Straße als identitätsstiftender und zentraler Raum
- Schließen der Baulücken als Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung und zum Erhalt eines abgestuften Siedlungsabschlusses mit Übergang zur Landschaft
- Nutzung und Sanierung denkmalgeschützter bzw. historischer Gebäude, z.B. Milchhäusl
- Erhalt und Stärkung der gliedernden Grünelemente und Freiflächen
- Grün- und Baumstrukturen im Bereich der Hangkante als in die Landschaft integrierende Kulisse für die oben aufsitzende Bebauung
- Erhalt und Förderung der dörflichen Mischstruktur
- Erhalt und Ergänzung des Fußwegesystems v.a. zum Fußballplatz



Abbildung 46: Blick nach Pleitmannswang – mit Kapelle, innerörtlicher Freifläche und saniertem Bauernhaus – mit historischer Bausubstanz und nachverdichtetem Gebäude sowie vorstädtischer Garagen (Quelle: eigene Aufnahmen)

Die Grünstrukturen und Freiflächen im Ortsteil sind historisch gewachsen und, bis auf wenige, hohe und ortsuntypische Hecken, dörflichen Grünstrukturen gleich. Auch der Übergang zwischen



Abbildung 47: Blick in Richtung Kottgeisering (Quelle: eigene Aufnahme)

Siedlung und Landschaft geschieht zumeist stufenweise, durch Grünstrukturen begleitet und an die topographische Situation angepasst. Auf diese Weise entsteht eine gute Einbindung der historisch gewachsenen Struktur in die Umgebung. Dies wird lediglich an zwei Stellen im Osten und im Nordwesten Pleitmannswangs unterbrochen. Neben Obstwiesen gibt es zahlreiche dorftypische Haus- und Hofgärten.

Blickbeziehungen bestehen von einer Anhöhe im Westen des Ortes zu den Gemeinden Kottgeisering und Grafrath. In Pleitmannswang bestehen nach wie vor landwirtschaftliche Betriebe, von denen einer Betreiber einer Biogasanlage ist. Weiterhin sind eine Schreinerei sowie Kleinkunstgewerbe vorzufinden. Neben mehreren aus der Nutzung gefallenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden, steht ein Wohngebäude leer. Dieses gilt es, soweit möglich wieder mit einer Nutzung zu beleben.

Die Kreisstraße FFB 5 verläuft am südlichen Rand der Ortschaft. Die Bebauung ist von dieser ausgehend nach Norden hin entwickelt, so dass ein Queren der Straße nicht notwendig ist. Auch der Schulbus hält in der Kappellenstraße. Die Zugänge zu den beiden, der Kreisstraße zugewandten Gebäuden, kann entweder über die Hofseite oder einen schmalen Grünstreifen

gewährleistet werden. Die Verbindung zu den beiden anderen Ortsteilen für Radfahrer und Fußgänger ist durch die Nutzung von Flur- und Feldwegen möglich.

Peutenmühle I denkmalgeschütztes Gebäude



Abbildung 48: denkmalgeschütztes Gebäude „Peutenmühle“ (Quelle: eigene Aufnahme)

Neben dem links abgebildeten denkmalgeschützten Gebäude finden sich vier beiderseits an die Kreisstraße FFB 5 angelegte Wohnhäuser aus den vergangenen Jahrzehnten. Die seit den 1960er stillgelegte Mühle ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund ihrer Geschichte und des heute seltenen Handwerks bietet die Peutenmühle Potential für unterschiedliche Nutzungskonzepte, welche ihrer Vitalisierung dienen könnten. Z.B. wäre dort nach Aussage des Arbeitskreises Kultur und Tradition ein „interessanter Einblick in alte Handwerkszeiten“ möglich.

Potentiale

- Historische Siedlungsentwicklung ablesbar
- Nachverdichtung gut in die Siedlungsstruktur und die Landschaft integriert
- Flächen für maßvolle innerörtliche Nachverdichtung vorhanden
- Frei- und Grünstrukturen gut in den Ortszusammenhang sowie den Übergang zur Landschaft integriert
- Dörfliche Mischnutzung aus Wohnen, Landwirtschaft und Kleingewerbe
- Peutenmühle als denkmalgeschütztes historisches Anwesen

Ziele

- Maßvolle und abgestimmte Nachverdichtung um Siedlung und ihren Übergang zur Landschaft zu erhalten
- Instandsetzung der Peutenmühle ev. in Zusammenhang mit Entwicklung eines Nutzungskonzeptes

5. Werte und Mängel

Im Folgenden werden die zuvor im Kapitel Bestand und Analyse beschriebenen Werte und Mängel komprimiert. Diese werden in Hinblick auf die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs durch Ziele und Konzeptideen ergänzt

5.1 Gemeindegebiet

Werte	Mängel	Ziele/Konzeptideen
_räumliche Nähe sowie guter ÖPNV und MIV Anschluss zur Landeshauptstadt München	_Bauzustand und Nutzung der historischen Gebäude und Baudenkmäler	_Renaturierung bzw. naturnahe Gestaltung des Höllbach
_Potential- und Entwicklungsflächen für Innenentwicklung sowie Grün- und Freiflächen	_Konzentration des Versorgungs- und Infrastrukturangebots auf den Hauptort	_Gespräche/Workshops zwischen Naturschutz, Landwirtschaft und Bevölkerung
_dörflich ländliche Mischstruktur der Ortskerne	_z.T. Überformung der traditionellen Kulturlandschaft durch intensivlandwirtschaftliche Nutzung	_Gesprächsrunden und Konzeptentwicklung zu den Bereichen Energieleitplanung und energetische Sanierung
_kompakte, in die Landschaft integrierte Siedlungskörper mit ablesbarer historischer Siedlungsentwicklung	_ökologischer und Pflegezustand von Biotopflächen und Gemeindewiese	_Stärkung des identitätsstiftenden Landschaftsgedächtnisses
_positiver Wanderungssaldo, v.a. bei jüngeren Bevölkerungsgruppen	_Eintrage und Erosion in den Höllbach	_Beschilderung thematischer Wanderwege
_prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung	_z.T. naturferne Gestaltung des Höllbachs	_Erhalt der Mischnutzung
_hohes Bürgerschaftliches Engagement, reges Vereins- und Kulturleben	_(beschilderte) Themenwanderwege	_Sicherung der Versorgungssituation
_Versorgungs-, Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot	_Grünlandumbruch und Veränderungen in der Landwirtschaft	_Erhalt und Steigerung der Lebensqualität
	Monokulturen und Kahlschläge durch die Forstwirtschaft	

<ul style="list-style-type: none">_Denkmäler und Gebäudebestand in den Orten mit Gebäude und Raumpotential_hoher Erholungs- und Freizeitwert der Landschaft_Positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen_Bewusstsein für Ökologie, Naturschutz und Energieplanung_zahlreiche Biotope, LSG und NSG_Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien_geothermisches und solarthermisches Potential	<ul style="list-style-type: none">_Fehlen einer Solartankstelle_Umgang mit der Pflege gewachsener Grünstrukturen	
---	---	--

5.2 Ortslage Türkenfeld

Werte	Mängel	Ziele/Konzeptideen
_räumliche Nähe sowie guter ÖPNV und MIV Anschluss zur Landeshauptstadt München	_Trennwirkung der Bahnlinie (lediglich zwei innerörtliche Übergänge) und Lärmbelastung	_Verbesserung des Parkraumangebotes und seiner fußläufigen Erreichbarkeit
_kleinteiliges innerörtliches Wegesystem, z.T. mit Verbindung zu den Nebenorten	_eingeschränkte Barrierefreiheit im Bereiche des Bahnhalts	_gestalterische Aufwertung der historischen Ortsbereiche
_kompakte und gut in die Landschaft integrierte Siedlungsstruktur	_Angebot an (Pendler)Parkplätzen nicht ausreichend, v.a. am Bahnhof sowie im Bereich um die Kirche	_Konzept für innerörtliche Nachverdichtung und Baulückenschließung auch in Zusammenhang mit einem differenzierten Wohnraumangebot
_historische Ortsstruktur, v.a. in den Obstwiesenbereichen ablesbar	_verbesserungsbedürftige fußläufige Anbindung der Parkplätze	_Siedlungsabschluss und Gestaltung des Übergangs zwischen Ort und Landschaft
_denkmalgeschützte und historisch bedeutsame Gebäude z.T. auch mit öffentlicher Nutzung belegt	_Problematik rückwärtiger Erschließungen im Bereich des Altorts	_Inwertsetzung denkmalgeschützter und historischer Bausubstanz, ev. in Zusammenhang mit einem differenzierten Wohnraum- und sozial-kulturellem Angebot
_differenzierte Straßenräume unterschiedlicher Qualität, z.T. mit historischen Bezügen	_z.T. abrupter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft, z.T. fehlender Siedlungsabschluss	_Erhalt und Ausbau der (in)formellen sozialen und kulturellen Netzwerke
_z.T. erhaltene dörfliche Mischstruktur aus Arbeiten, Wohnen und Versorgen	_untergenutzte (denkmalgeschützte) Gebäudepotentiale	_gestalterische Aufwertung und Integration der Frei- und Grünflächen zur Steigerung ihrer Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität
_Grün- und Freibereiche – Weiher, Höllbach, Obstwiesen und Sportflächen	_(energetischer) Sanierungsbedarf	
_Flächenpotentiale im Altort sowie den Wohn- und Gewerbegebieten	_Lücken im innerörtlichen Fußwegesystem, v.a. zum Bahnhof, zum Parkraumangebot sowie zur Landschaft	

<p>_Versorgungsangebot im Ortskern und in den Gewerbegebieten, welche auch ein differenziertes Arbeitsplatzangebot bieten</p> <p>_(in)formelle Bildungs- und Kulturangebote für unterschiedliche Alters- und Lebensphasen</p> <p>_reges Vereins- und kulturelles Leben</p> <p>_Soziale Einrichtungen und Netzwerke zeugen von bürgerschaftlichem Engagement</p> <p>_Nutzung von erneuerbaren Energien durch Privathaushalte sowie großes Interesse an Natur- und Klimaschutz</p>	<p>_beginnende Überalterung</p> <p>_undifferenziertes Wohnraumangebot</p> <p>_z.T. fehle Pflegemaßnahmen in Bereichen der innerörtlichen Frei- und Grünflächen</p> <p>_Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Weiher und Höllbachs teilweise eingeschränkt sowie z.T. ungenügender ökologischer und Pflegezustand</p> <p>_ungenügende fußläufige Anbindung an die Gemeindewiese sowie unzureichender Pflegezustand</p> <p>_ungenügende Beschilderung der Wanderwege</p> <p>_historische Bereiche stehen gestalterische und optisch voneinander los gelöst</p> <p>_Fehlen eines angemessen dimensionierten und nutzbaren Mehrzweckraums sowie Problematik geeignete Räumlichkeiten für das Gemeindearchiv zu finden</p>	<p>_Pflegemaßnahmen an Frei- und Grünbereichen sowie Konzepte zur Verbesserung der ökologischen Qualität</p> <p>_Ergänzungen im innerörtlichen Fußwegesystem sowie Beschilderung des Wanderwegenetzes</p> <p>_Anbindung und Pflege der Gemeindewiese verbessern</p> <p>_Erhalt der Nutzungsmischung</p> <p>_Information und Aufklärung zu erneuerbaren Energien und energetischer Sanierung</p> <p>_Erhalt und Weiterführung der gestalterischen und räumlichen Qualität des GE Beurer Straße</p>
--	---	---

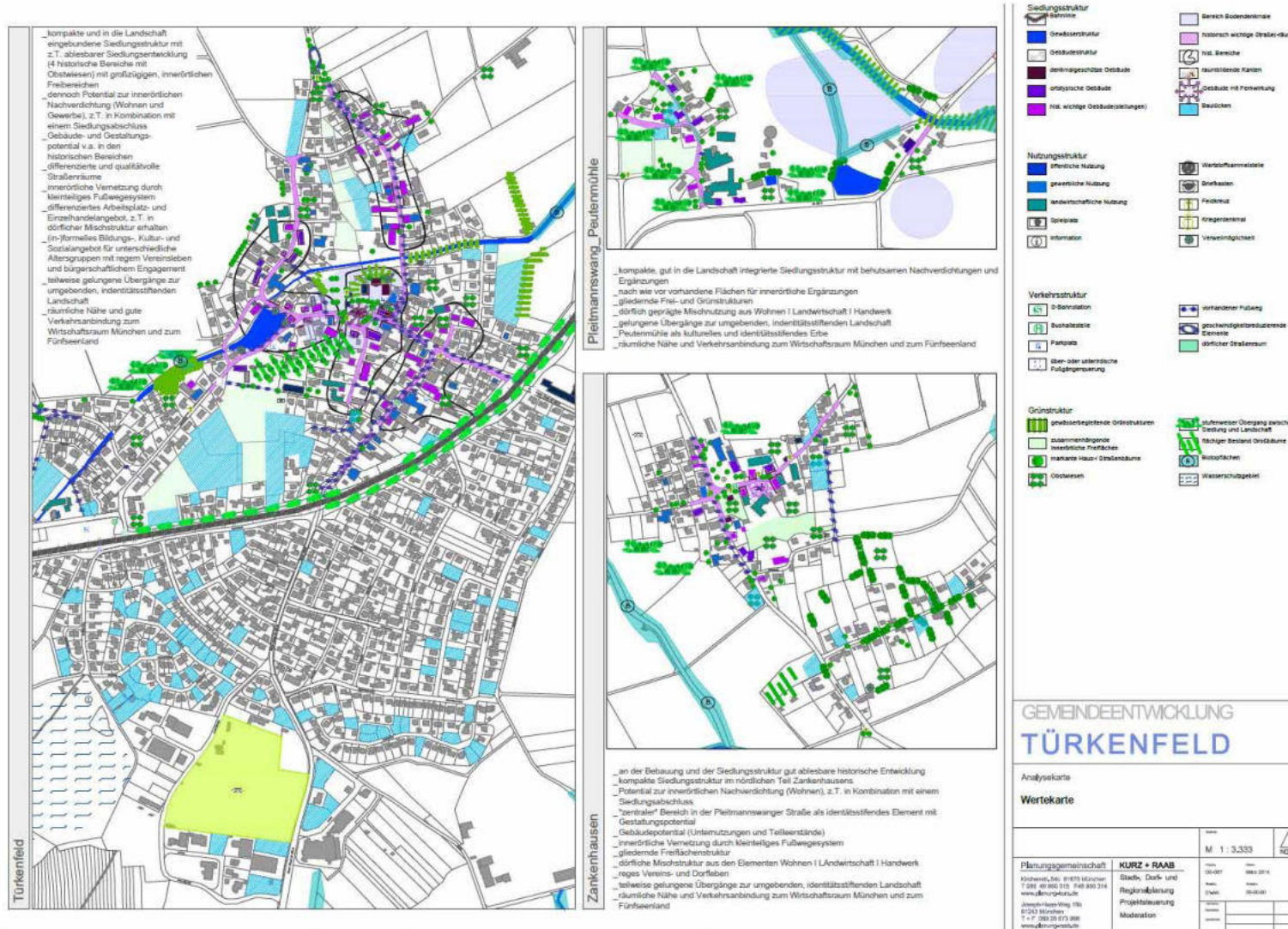
5.3 Ortslage Zankenhausen

Werte	Mängel	Ziele/Konzeptideen
_Ablesbarkeit der historischen Siedlungsentwicklung, v.a. im „zentralen Bereich“ in der Pleitmannswanger Straße	_leerstehende und untergenutzte Gebäude(teile) _Gestaltung und Aufenthaltsqualität im Bereich der Pleitmannswangerstraße	_gestalterische Aufwertung der identitätsstiftenden und zentralen Pleitmannwanger Straße _Schließen von Baulücken zum Erreichen eines Siedlungsabschlusses und gestuften Übergangs zur Landschaft
_historisches und denkmalgeschütztes Gebäudepotential	_starke gestalterische Unterschiede entlang der Echinger Straße	_Nutzungskonzepte für die leergefallenen und untergenutzten Gebäude
_Flächenpotential zur Nachverdichtung und zum Siedlungsabschluss	_z.T. ortsuntypische /verklärte Gestaltungselemente an Gebäuden	_Erhalt und Stärkung der gliedernden Grünelemente
_kompakte Siedlungsstruktur im nördlichen Teil des Orts	_Gestaltung des Feuerwehrhauses _fehlende Verbindung zwischen Ort und Fußballplatz	_Erhalt der dörflichen Mischstruktur _Anbindung an den Fußballplatz schaffen
_dörfliche Mischstruktur erhalten	_fehlende Baumkulisse am östlichen Ende des Mälerwinkels	
_innerörtliche fußläufige Verbindungen z.T. mit Übergang zur Landschaft	_z.T. abrupter Übergang zwischen Landschaft und Siedlung	
_kulturelles und bürgerschaftliches Engagement		
_gliedernde und prägende Grünstrukturen, welche identitätsstiftendes Element sind		

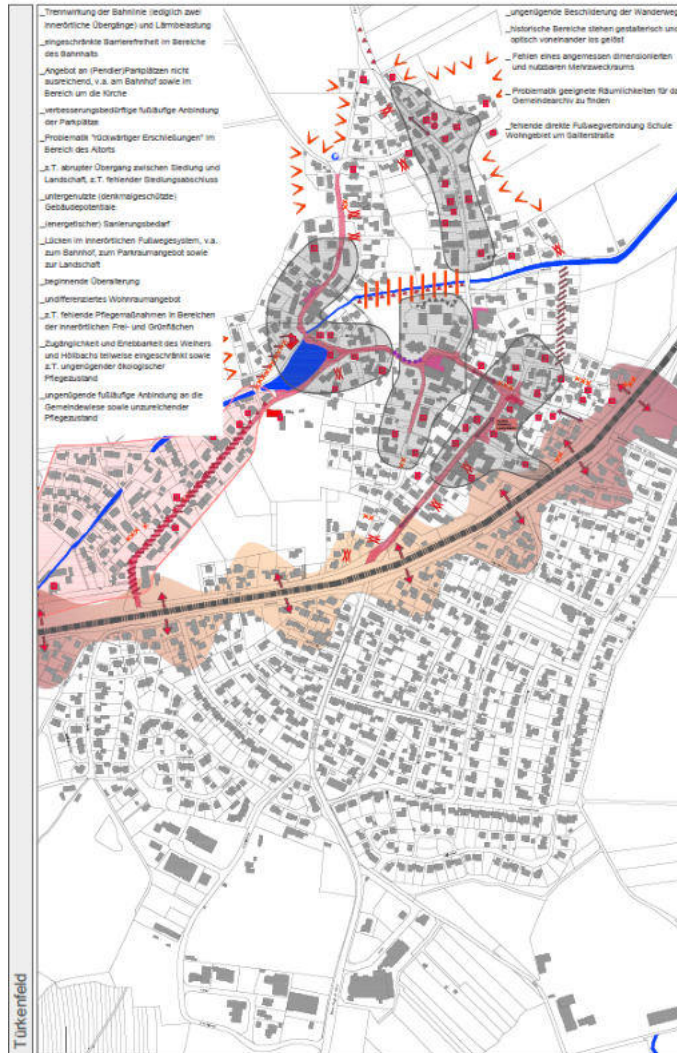
5.4 Ortslage Pleitmannswang und Peutenmühle

Werte	Mängel	Ziele/Konzeptideen
<ul style="list-style-type: none"> _Ablesbarkeit der historischen Siedlungsstruktur _gute Integration der Siedlung in die umgebende Landschaft _Gebäudepotential und Potential zur innerörtlichen behutsamen Nachverdichtung _gliedernde Frei- und Grünstrukturen, welche auch Übergang zur Landschaft schaffen _dörfliche Mischnutzung _denkmalgeschützte Peutenmühle 	<ul style="list-style-type: none"> _Sanierungszustand und Nutzung für die Peutenmühle _untergenutzte bzw. leerstehende Gebäude(teile) 	<ul style="list-style-type: none"> _maßvolle und abgestimmte Nachverdichtung _Instandsetzung der Peutenmühle

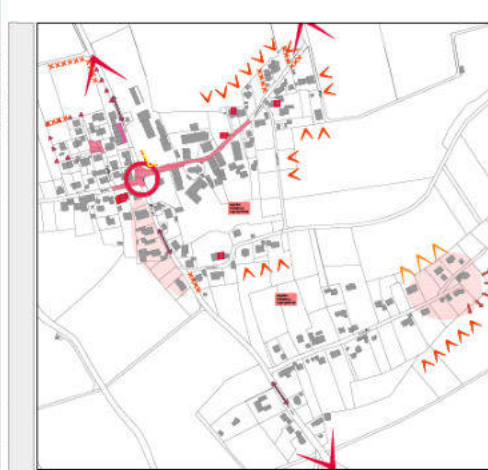
5.5 Kartendarstellungen Werte



Mängel



_Sanierungszustand und Unternutzung der Peutenmühle
 _untergenutzte bzw. leerstehende Gebäude(teile)
 _Gestaltung des Umfelds der Kapelle



_leerstehende und untergenutzte Gebäude(teile)
 _ungenügende Gestaltung und Aufenthaltsqualität im Bereich der Pleitmannswanger Straße
 _starke gestalterische Unterschiede entlang der Echtinger Straße
 _z.T. ortsuntypische Gestaltungselemente an Gebäuden
 _Gestaltung des Feuerwehrhauses
 _fehlende Verbindung zwischen Ort und Fußballplatz
 _fehlende Baumkassette am östlichen Ende des Mälerwinkels
 _z.T. abrupter Übergang zwischen Landschaft und Siedlung
 _Neubauten in der westlichen Echtinger Straße ortsuntypisch

Legende

- Bahnlinie
- Gebäudestruktur
- Gebäudestruktur
- zusätzlicher Sanierungsbedarf
- Leerstand / Unternutzung
- nicht öffentliche Siedlung- bzw. Bebauungsstruktur in Altbereichen
- Trennung Bahntrasse
- Überkreuzung Bahn
- ungenützte Parken
- Strassenraum mit Gestaltungs- und Aufwertungsbedarf
- ungeschnürte Siedlungsbereiche, welche Verkehrssicherheit beeinträchtigen
- ungeschnürte private Vorfläche
- ungeschnürte öffentliche Vorfläche um Materialkassette
- hohe Durchfahrgeschwindigkeit
- Gefahrenstelle
- Ortskern ohne geschwindigkeitssensitiver Elemente
- schlechte Einseitigkeit Hölzlerlager
- vorhandener Fußweg - zu schmal
- schlechter Fußweg
- offener Übergang zwischen Siedlung und Landschaft
- historische Hecke
- historische Baumkassette
- positive Fernwirkung
- ungenügende Freiraumstrukturen im Schlossumfeld
- historische baumbildende Karte

GEMEINDEENTWICKLUNG TÜRKENFELD

Analysekarte
 Mängelkarte

Planungsgemeinschaft	KURZ + RAAB	Maßstab	M 1 : 3.333
Wollersdorf, 341 81678 Wollersdorf T 0049 49 905 010 F 0049 905 014 www.planung-kurz.de	Stadt-, Dorf- und Regionalplanung Projektbetreuung Modernisierung	Datum	04/2014
Joseph-Becking 15b 81243 München T + 49 89 28 074 888 www.becking.de		Blatt	04/2014
		Plan	04/2014
		Standort	
		Blatt	
		Plan	

5.6 Konzept

Im Folgenden wird in aller Kürze das in den Konzeptkarten dargestellte Konzept erläutert. Zunächst gibt es allgemeine Konzeptideen und Ziele, welche sich aus der Bestandsaufnahme und der Analyse ergeben. Sowohl die fachlichen Aspekte als auch die Ergebnisse der Bürgerarbeit finden in gleicher Art und Weise Berücksichtigung in diesem Konzept.

Gemeindegebiet

Auf Gemeindeebene sind v.a. zwei Aspekte von Bedeutung: einerseits die Verbesserung der vernetzenden Wander- und Radwege in Zusammenhang mit einer (thematischen) Beschilderung. Andererseits die Renaturierung des Höllbachs.

Ortslage Türkenfeld

Eine Verbesserung der Ortsränder, Freibereiche und Grünstrukturen, v.a. im Umfeld des Höllbachs und des Dorfweihers soll zu einer naturnahen und stärker in die Landschaft integrierten Situation in Türkenfeld führen. Dieser Entwicklung soll auch durch Lückenschlüsse im Fußwegenetz Rechnung getragen werden. Hinsichtlich der Aspekte Siedlungsentwicklung und Gebäudestruktur soll eine Konzentration auf vorhandene Innenentwicklungspotentiale fortgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Gestaltung zentraler Platz- und Straßengebiete sowie deren funktionale und städtebauliche Aufwertung als Identifikations- und Aktionsraum im Dorf notwendig. Weiterhin sollen durch Nutzungs- und Sanierungskonzepte städtebaulich bzw. für die Nutzung wichtige Gebäude in Türkenfeld unter der Berücksichtigung des dörflichen Charakters erhalten bleiben. In einer weiteren Etablierung und stärkeren Koordination der sozialen und kulturellen Angebote soll dieser dörflichen Struktur auch auf der gesellschaftlichen Ebene Rechnung getragen werden. Um sich den kommenden Herausforderungen stellen zu können gilt es an der Schnittstelle von Sozial- und Wohnraumangebot über differenzierte und zielgruppenspezifische Lösungsmöglichkeiten nachzudenken.

Diese allgemeinen Aspekte werden in Zoom-Ins zu den „zentralen“ Bereichen im Altort Türkenfelds präzisiert.

Ortslage Zankenhausen

Im Ortsteil Zankenhausen ist der Erhalt der dörflichen und gewachsenen Siedlungsstruktur im Fokus. Dies äußert sich einerseits in einer Berücksichtigung der gliedernden Freiraumstrukturen und Hangbereiche in der weiteren Siedlungsentwicklung. Andererseits soll der „zentrale“ Dorfbereich um die Pleitmannswanger Straße gestalterisch zum Ortsmittelpunkt aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzung und Sanierung von für die Ortsstruktur wichtigen Gebäuden zu beachten um die dörfliche Mischstruktur erhalten zu können.

Ortslage Pleitmannswang und Peutenmühle

In Pleitmannswang ist eine gestalterische Aufwertung des Kapellenumfelds zentrale Idee des Konzepts. Weiterhin soll bei der weiteren Entwicklung der Ortslage auf eine für die dörflich geprägte Siedlungsstruktur angemessene Planung geachtet werden. Für die untergenutzte Peutenmühle soll über ein Nutzungs- und Sanierungskonzept nachgedacht werden.

6. Schlussbemerkung und Hinweise zur Umsetzung

Einschätzung der Potentiale und der endogenen Kräfte und Umsetzung

Das Engagement der Bürgerinnen und Bürger Türkenfelds für ihre Gemeinde ist – v.a. in den Bereichen Kultur, Soziales und Umweltschutz – von großem Einsatz geprägt. Neben dem bürgerschaftlichen Engagement bieten sich auch aus fachlicher Sicht Potentiale und Möglichkeiten Maßnahmen und Projekte in der Gemeinde durchzuführen.

Nach der Erarbeitung des vorliegenden Konzepts folgt die Umsetzung der Maßnahmen und der Leitbildideen. Um den prozesshaft-dynamisch weiterentwickelnden Rahmenbedingungen derartiger Projekte gerecht werden zu können, ist es unerlässlich diese sukzessive an mögliche Veränderung anzupassen.

Hauptverantwortliche und maßgebliche Akteure sind die Bürgerinnen und Bürger sowie die Gemeinde. In Zusammenarbeit mit den jeweiligen Projektpartnern sollen die Maßnahmen und Projekte realisiert werden.

Ein wesentlicher Partner wird das ALE Oberbayern in den kommenden Jahren sein. Mit seinen Instrumenten bietet es der Gemeinde Türkenfeld Unterstützungsmöglichkeiten bei der Realisierung der Ideen. Weitere möglicherweise beteiligte Fachstellen sind das Landratsamt, die Straßenbauverwaltung, das Wasserwirtschaftsamt, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie die Naturschutzbehörden.

7. Maßnahmenübersicht

7.1 Allgemeines und Erläuterndes

Nachfolgend wird eine Übersicht zu den vorgeschlagenen Maßnahmen dargelegt. Diese begründen sich aus den Einschätzungen aus den vorangegangenen Kapiteln Bestand und Analyse sowie Konzepte und Maßnahmen. Nach jedem der Unterkapitel sowie in Kapitel 5 sind Werte, Potentiale und Ziele angeführt. Diese deuten einige der Maßnahmen an. Die Vorschläge resultieren aus dem Zusammenspiel der fachlichen Meinung und der Arbeit der Bürgerinnen und Bürger. Viele der Vorschläge sind auch direkt aus den Diskussionen der Arbeitskreise mit eingegangen.

Neben baulichen Maßnahmen sind auch Projekte und Vorbereitungsseminare vorgeschlagen, welche einer weiteren inhaltlich-fachlichen Vertiefung bedürfen. Diese Arbeiten können wieder die Basis für weiterführende Projekte und Maßnahmen sein.

Berücksichtigt werden die Einsatzmöglichkeiten der Instrumente der ALE. Sofern notwendig, werden weitere Projektpartner benannt.

Maßnahmen, welche unter Punkt 7.2.1 fallen sind planerische Vertiefungen wie Workshops, Konzepte oder Projektgruppen und Einzelmaßnahmen ohne konkreten Ortsbezug.

Solche Maßnahmen, die unter Punkt 7.2.2 aufgeführt sind, haben einen direkten Raum- bzw. Ortsbezug.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass diese Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt oder bestimmte Maßnahmen priorisiert. Entscheidend für eine positive und nachwirkende Gemeindeentwicklung ist, dass der Fokus nicht ausschließlich auf den hier genannten und den förderfähigen Maßnahmen liegt. Von grundlegender Bedeutung sind Ideen und Initiativen, welche durch die Bürgerschaft getragen werden und auch privat realisiert werden. Eine Gemeinde und die öffentlichen Maßnahmenträger können es lediglich leisten günstige Rahmenbedingungen für den Gemeindeentwicklungsprozess zu geben, um eine „Initialzündung“ nach sich zu ziehen.

7.2 Maßnahmen – Übersicht

7.2.1 Planerische Vertiefungen und (Einzel-)Maßnahmen ohne direkten Orts- oder Raumbezug (da dies entweder nicht sinnvoll oder nicht möglich ist)

Maßnahmenbeschreibung	Veranschlagte zuzuschussfäh. Kosten (€)
<p>(1) Workshop und Projektgruppe Bereich „Soziales“ mit Themenschwerpunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Soziale Vernetzung mit Fokus „Nachbarschaftshilfe“ _ „Wohnen in allen Lebensphasen“ → Entwicklung eines zielgruppenspezifischen, auf die Bedürfnisse des Orts und der BürgerInnen abgestimmten Wohnraumangebotes _ Schaffung eines sozialen, nichtkommerziellen Treffpunktes im Ort 	5.000,--
<p>(2) Workshop und Projektgruppe Bereich „Kultur“ mit Themenschwerpunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Vernetzung und Koordination der verschiedenen Angebote und Veranstaltungen von Vereinen, engagierten Gruppierungen und sonstigen Zusammenschlüssen 	5.000,--
<p>(3) Workshop Bereich und Projektgruppe „Wege und Vernetzung“ mit Themenschwerpunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Ausarbeitung Konzept und Wegeführung thematischer Wander- und Radwegewege, Wege für Sport und Gesundheit _ Ausarbeitung eines Beschilderungskonzepts für (vorhandene) Wanderwege → Bezug zur Kulturlandschaft 	5.000,--
<p>(4) Infoveranstaltung und Projektgruppe Bereich „Energie-wende“ mit Themenschwerpunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> _ Entwicklung eines Beratungsmoduls _ Energieleitplanung 	3.000,--

<ul style="list-style-type: none"> _Kataster zur energetischen Sanierung _Nutzung regenerativer Energien 	
<p>(5) Infoveranstaltung und Projektgruppe zum Thema – Kulturlandschaft, Landwirtschaft und Nachhaltige Landnutzung mit den Themenschwerpunkten</p> <ul style="list-style-type: none"> _Landwirtschaft und Energie, Grünlandumbruch und Maisanbau _Nachhaltige Land- und Forstwirtschaft im Gemeindegebiet _Sicherung der biologischen Vielfalt im Gemeindegebiet _ökologisch und fachlich korrekte Biotop-, Ausgleichs- und Freiflächenpflege, insbesondere gemeindeeigene Flächen 	3.000,--
<p>(6) „Friedwald“</p> <ul style="list-style-type: none"> _Gesprächsrunde zur Klärung 	2.000,--
<p>(7) Erweiterung Gemeindehomepage um touristische Informationen zu Türkenfeld</p> <ul style="list-style-type: none"> _Übernachtungsmöglichkeiten _ursprüngliches und abgeleitetes Angebot _Einbindung in die Region 	10.000,--
<p>(8) Konzepterarbeitung für eine maßvolle und angepasste innerörtliche Nachverdichtung im Ortskernbereich Türkenfelds unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> _eines zielgruppenspezifisches Wohnraumangebots _einer fußläufigen und _gestalterischen Einbindung in den historischen Siedlungskontext 	10.000,--
<p>(9) Konzepterarbeitung zur Stärkung des Handwerks und des Gewerbes</p> <ul style="list-style-type: none"> _Herausarbeiten der Standortgunst Türkenfelds ev. in Form eines Marketingkonzepts 	5.000,--

7.2.2 Projekte und (Einzel-)Maßnahmen mit direktem Orts- oder Raumbezug

Maßnahmenbeschreibung	Veranschlagte zuschussfäh. Kosten (€)
<p>(1) Dörfliche Einkaufsstraße (Doringstraße - Zankenhausener Straße – Fuggerstraße)</p> <p>1_dorfgemäße Gestaltung der Verkehrsflächen unter Einbeziehung der Geschäftsvorflächen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität</p> <p>2_Gestaltung und Neuordnung des Bereichs um die Mariensäule</p> <p>3_Platzartige Aufweitung im Bereich des Gasthofs Hartl als historische Verbindung nach Zankenhausen ausweisen</p>	<p>600.000,--</p> <p>350.000,--</p> <p>100.000,--</p> <p>150.000,--</p>
<p>(2) Kirchen – Schloss – Dorf</p> <p>1_Verbesserung der Straßenoberfläche und der Seitenbereiche im Bereich der Kirchstraße</p> <p>2_Einbeziehen der potentiellen Entwicklungsfläche im Kreuzungsbereich Moorenweiser und Zankenhausener Straße</p> <p>3_Freifläche bei Gasthof Drexl, Kirchenaufgang, Platz am Schloss</p>	<p>500.000,--</p> <p>150,00,--</p> <p>100.000,--</p> <p>250.000,--</p>
<p>(3) Weiher – Dorf</p> <p>1_Aufwertung des Weihers: Entbuschung des südl. u. westl. Uferbereichs → Schaffung von „Ruheinseln“ _Verbesserung der Zugänglichkeit u. Erlebbarkeit des Weihers</p> <p>2_Verbesserung der Seitenbereiche in der Thünefeldstr. in Verbindung mit den privaten Vorbereichen</p>	<p>350.000,--</p> <p>100.000,--</p> <p>250.000,--</p>

<p>(4) „Handwerkerstraße“</p> <p>_Aufwertung des Straßenraums in Verbindung mit den privaten Vorbereichen; Gehwegverbreiterung,</p> <p>_Förderung Umnutzung der Hofstellen für Handwerk und Gewerbe</p>	<p>60.000,--</p>
<p>(5) „Bahnhofstraße“</p> <p>_Neugestaltung der Bahnhofstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit mit Fußwegen und Verbesserungen in den Seitenbereichen</p>	<p>500.000,--</p>
<p>(6) Projekt innerörtliche Grünstruktur „Schlossanger“ mit folgenden Eckpunkten</p> <p>1_Renaturierung des Höllbachs im Bereich nördlich des Rathauses</p> <p>_Entbuschung und Umgestaltung des Bereichs</p> <p>_fußläufige Einbindung in das Umfeld – „grünes Bindeglied“</p> <p>→ Bachbegleitend und auch den Bach querend</p> <p>→ gestalterische u. fußläufige Verbindung zur Landschaft sowie zum südwestlich gelegenen Weiher</p> <p>_“grüner Rückzugs- und Aneignungsraum“ mit Ruhe und Spielflächen</p> <p>→ Abenteuerspielplatz</p> <p>→ Kneipp-Anlage</p> <p>2_Verbesserung der Ortsrandstrukturen als Übergang zwischen Siedlung und Landschaft</p>	<p>150.000,--</p> <p>120.000,--</p> <p>30.000,--</p>
<p>(7) Verbesserung der innerörtlichen Fußwegeverbindungen in Türkenfeld</p> <p>1_Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Containerplatzes Richtung Rathaus in Verbindung mit der Verbesserung des Parkraumangebots im Bereich der Container</p>	<p>75.000,--</p> <p>15.000,--</p>

<p>2_fußläufige Nord-Süd-Verbindung zwischen dem Rathaus u. dem nördl. Ortsausgang</p> <p>3_Anbindung des Bereichs Saliterstraße und der Schule verbessern</p> <p>4_durchgängige Wegeverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Altort herstellen (an der Bahnhofstr. im Entwicklungsbereich „Angerdorf“)</p>	<p>25.000,--</p> <p>20.000,--</p> <p>15.000,--</p>
<p>(8) Zankenhausen</p> <p>1_Konzeptentwicklung zur Aufwertung der Pleitmannswanger Straße in Zankenhausen struktureller und gestalterischer Mittelpunkt des Dorflebens unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit sowie des besonderem Potentials mit den Mariensäulen und historischen Gebäudestellungen sowie Freifläche</p> <p>2_Fußläufige Anbindung des Ortskerns Zankenhausen an den im nordwestlichen Ortsbereich vorhandenen Fußballplatz und den nördlich gelegenen Radweg zur Verbesserung der Verkehrssicherheit</p> <p>3_Verbesserung der Ortsrandstrukturen zum Übergang zwischen Siedlung und Landschaft</p> <p>4_Schaffung von Schildern mit traditionellen Hausnahmen</p>	<p>350.000,--</p> <p>275.000,--</p> <p>50.000,--</p> <p>15.000,--</p> <p>10.000,--</p>
<p>(9) Pleitmannswang und Peutenmühle</p> <p>1_Aufwertung des Umfelds der Kapelle</p> <p>2_Wendemöglichkeit im Dorf schaffen</p> <p>3_Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die untergenutzte Peutenmühle in Zusammenhang mit einer Sanierung und an die historische Funktion erinnernde Nutzung</p>	<p>75.000,--</p> <p>30.000,--</p> <p>40.000,--</p> <p>5.000,--</p>
<p>(10) Gollenberg</p> <p>_Nutzung der gemeindeeigenen Wiese auf dem Gollenberg als ökologisch bewirtschaftete Magerwiese</p> <p>_Anlage eines fußläufigen Wiesenwegs auf die Kuppe des Gollenberges</p>	<p>10.000,--</p>

<p>_Kennzeichnung des Platzes für das Osterfeuer</p> <p>_Landschaftsgedächtnis → Ausarbeitung Projekt zur Erlebbarkeit der Kulturlandschaft ev. in Verbindung mit einem Ruheort</p>	
<p>(11) Projekt Renaturierung „Höllbach“ – mit folgenden Eckpunkten:</p> <p>_von der Quelle bis zum westlichen Ortsrand naturnahe Gestaltung mit Herstellen einer Quellfassung und Ausbilden von Mäandern und Uferstreifen;</p> <p>_im Dorf vom Weiher bis zum östlichen Ortsrand naturnahe Gestaltung und Aufwertung des Baches zusammen mit dem Erhalt der bachbegleitenden Grünverbindung (Siehe Nr. 6);</p> <p>_vom östlichen Ortsrand bis zur Bahnunterführung des Baches Ausbildung von Mäandern und Uferflächen;</p> <p>_zwischen der Bahnunterführung und der Höllbachschlucht Renaturierung des Baches mit Anlegen von Mäandern und Aueflächen sowie mit Bachbettausweitungen und Flachwasserstellen für Kinderspielplätze; außerdem Anlegen eines Fußweges durch die Bachaue;</p> <p>_in der Höllbachschlucht Rückbau bachbeeinträchtigender Eingriffe sowie Anlegen eines Fußweges durch die Höllbachfurt;</p> <p>_am Ausgang der Höllbachschlucht Erweitern der Auwaldfläche und Umbau der Geschiebesperre;</p> <p>_von der Geschiebesperre nordwestlich von Peutenmühle bis zur Mündung in die Amper naturnahe Gestaltung des Baches und der Uferbereiche.</p>	<p>250.000,--</p>
<p>(12) Sonstige Maßnahmen</p> <p>1_Rathausaal – Verbesserung des historischen Rathausaals mit einer Anpassung der technischen Ausstattung an aktuelle Bedürfnisse</p>	<p>75.000,--</p> <p>50.000,--</p>

2_ Verbesserung der Archivräume >techn. und logistisch; Verbesserung der Präsentationsmöglichkeiten	25.000,-
<i>Zusammenstellung des Kostenrahmens und Finanzierungsbedarfes</i>	
Finanzierungsbedarf für Umsetzungsmaßnahmen	Ca. 3 Mio. Euro
Bedarf für Konzepte und Projektarbeit	Ca. 50.000,-- Euro