



# Gemeinde Türkenfeld

## Bürgerinformation am 20. Mai 2021



Abbildung: Internetseite der Gemeinde Türkenfeld

Unser Büro / Ihr Verband

# Planungsverband ....

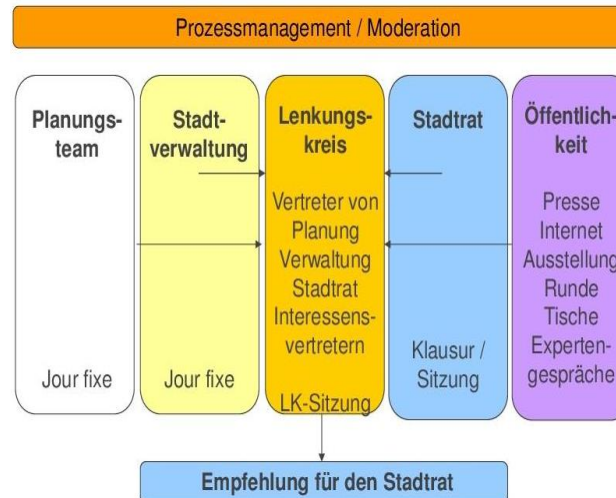


## Ihr Experte für räumliche Entwicklung

Planer und Berater für seine Mitglieder

## Tätigkeitsfeld Ortsplanung

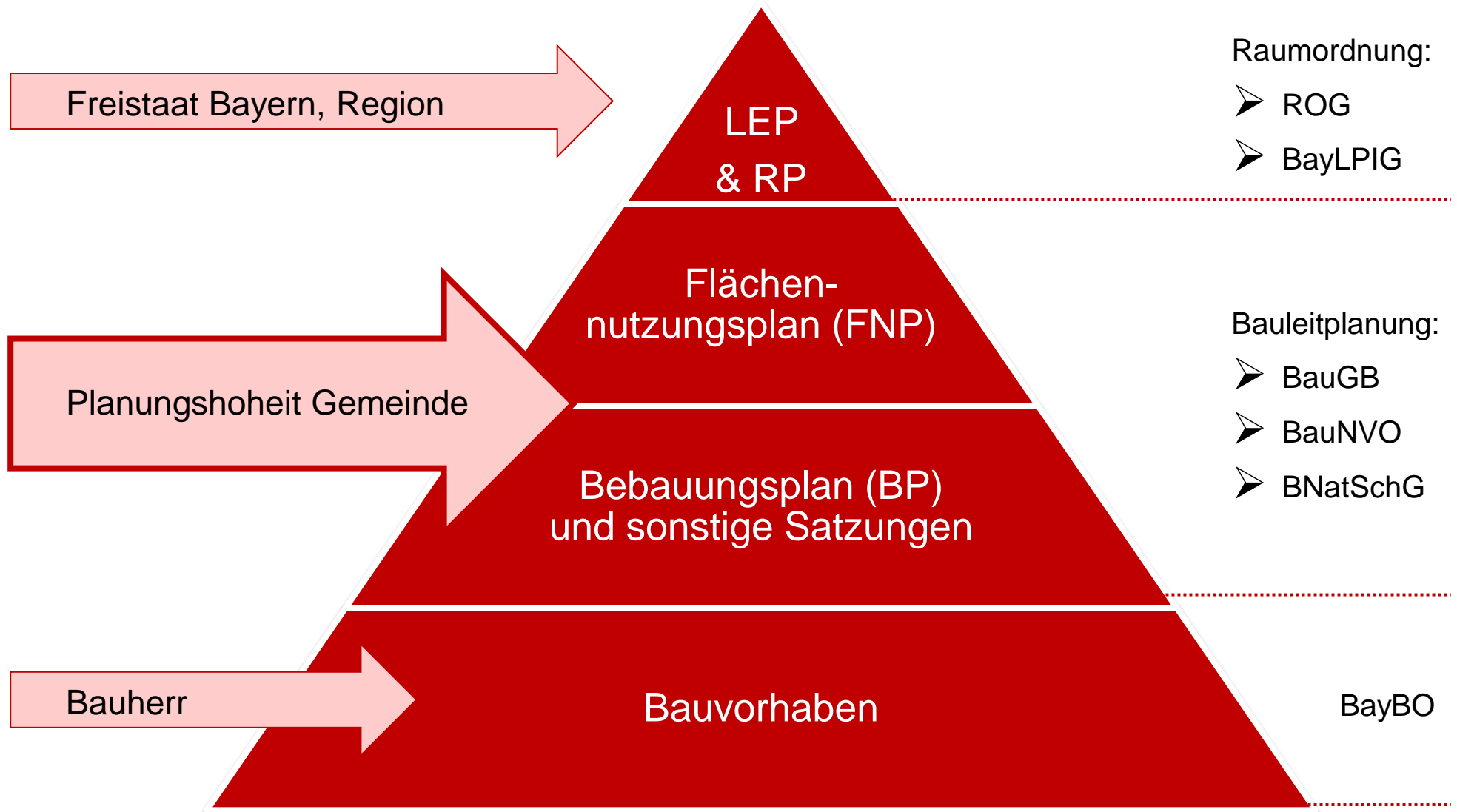
- Räumliche Leitbilder und Entwicklungskonzepte Ortsentwicklungsplanungen, Rahmenplanungen, ISEK



- Flächennutzungsplanung mit moderierten Beteiligungsprozessen
- Bebauungspläne/Satzungen

- Moderationen Workshops, Klausuren, Beteiligungsverfahren

# Planungspyramide



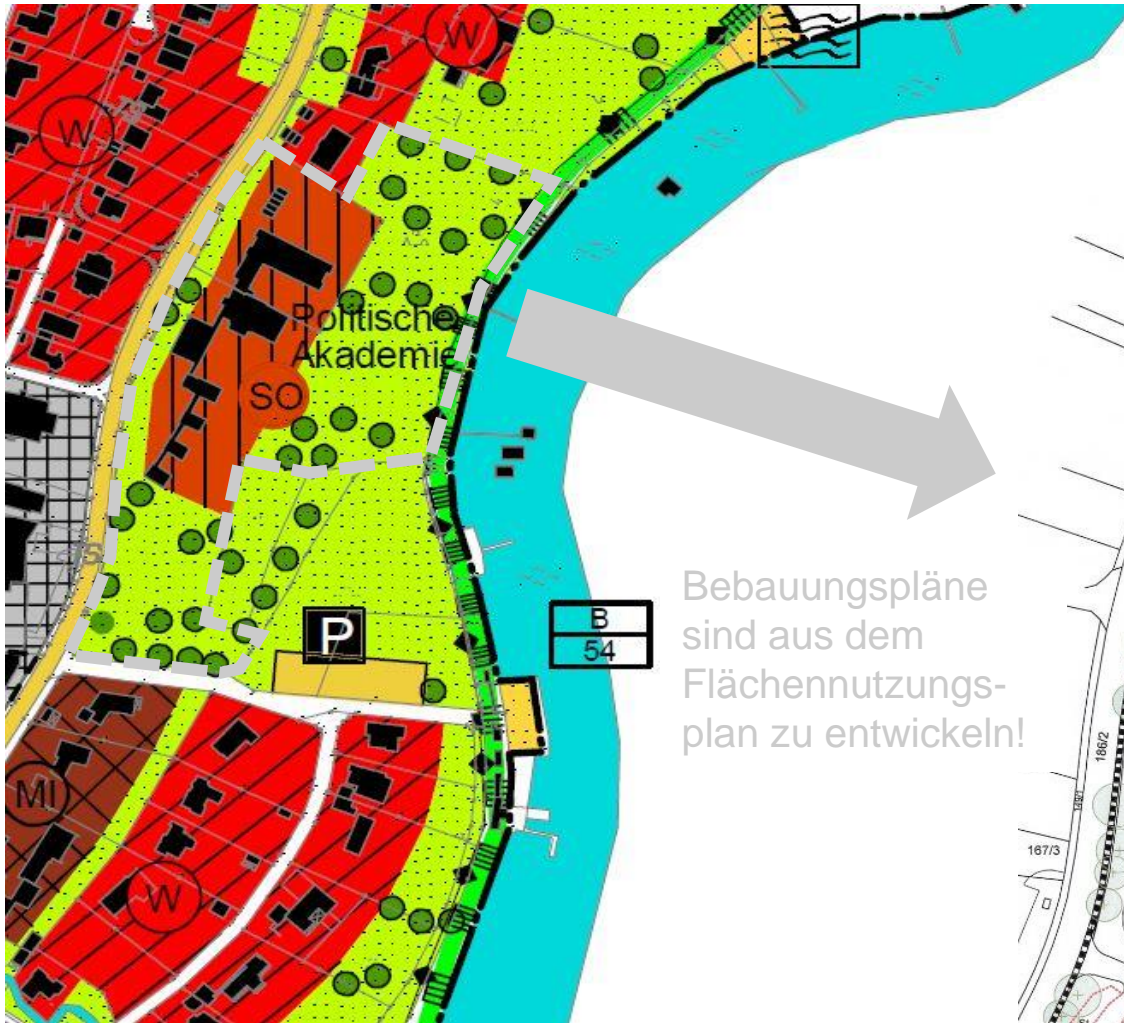
# Flächennutzungsplan



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

# Entwicklungsgebot

gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln!

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.



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

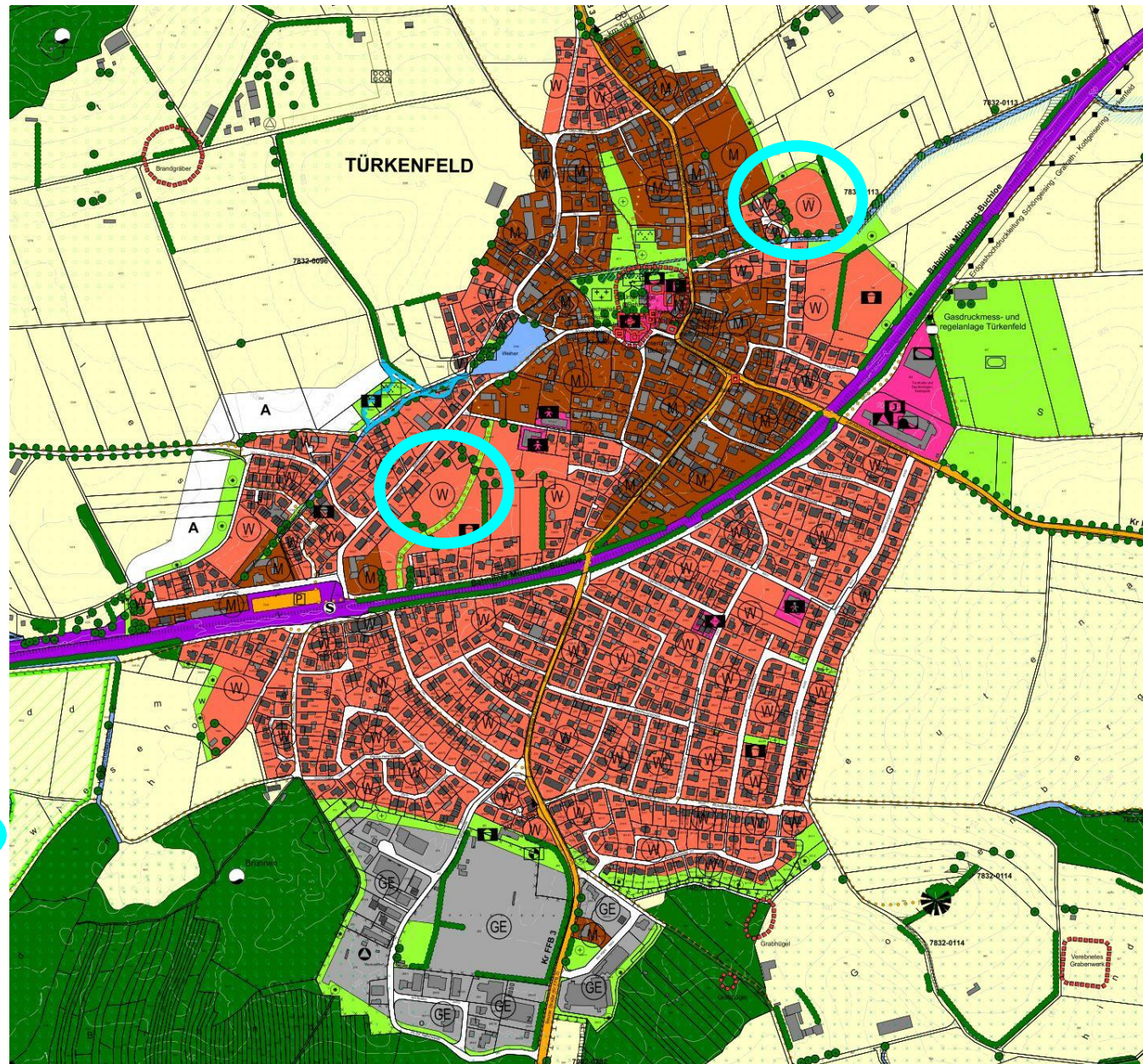
# Flächennutzungsplan Türkenfeld

Flächennutzungsplan  
mit integriertem  
Landschaftsplan

FNP- Ausschnitt  
in der Fassung vom 22.07.2020

Genehmigung erfolgte mit Bescheid  
vom 05.06.2020 unter Auflagen

Nächster Schritt:  
Bebauungspläne für **2 Bereiche**



# Baulandgrundsatzbeschluss 21.03.2018

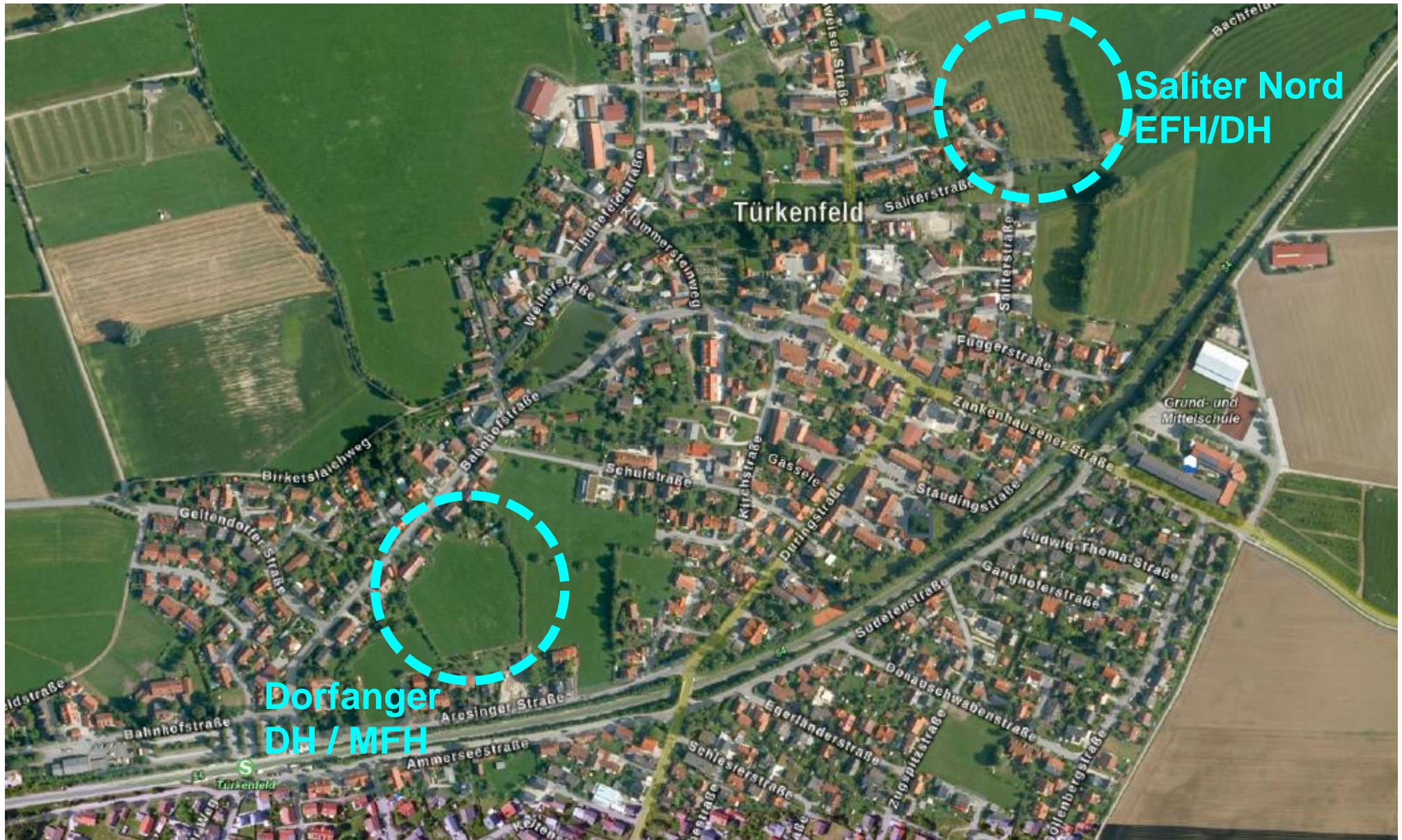
Größere Wohnbauflächen werden nur dann ausgewiesen werden, wenn unter Beteiligung der Gemeinde zumindest anteilig die Schaffung von Wohnraum im sog. „Einheimischenmodell“ möglich wird.

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

Wichtig, unterschiedliche **Interessensgruppen** zu bedienen:

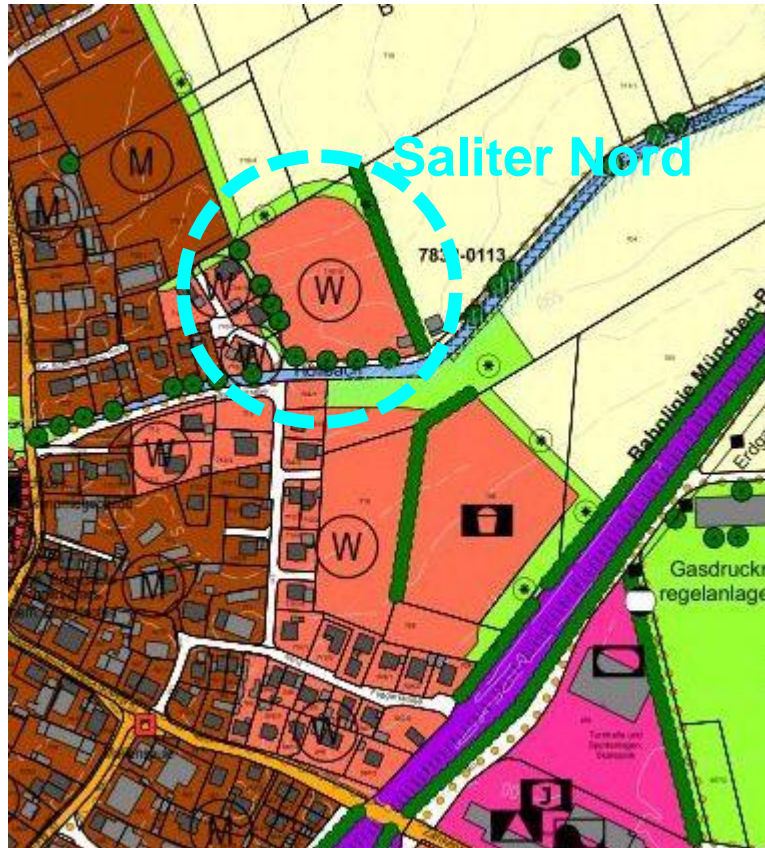
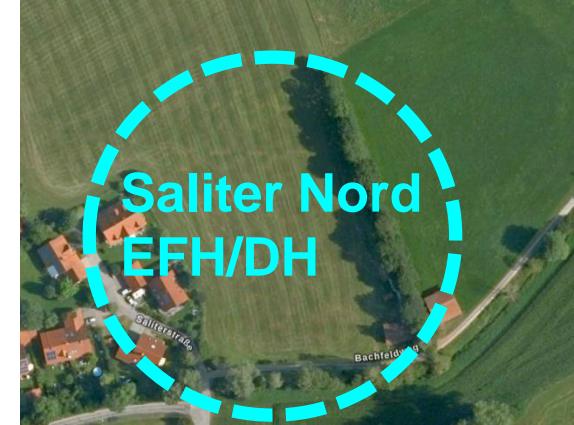
- Einfamilien- und Doppelhäuser genauso wie
- Wohnung in Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationenmodelle

# Zwei unterschiedliche Standorte





# Zwei unterschiedliche Standorte



## Saliter Nord:

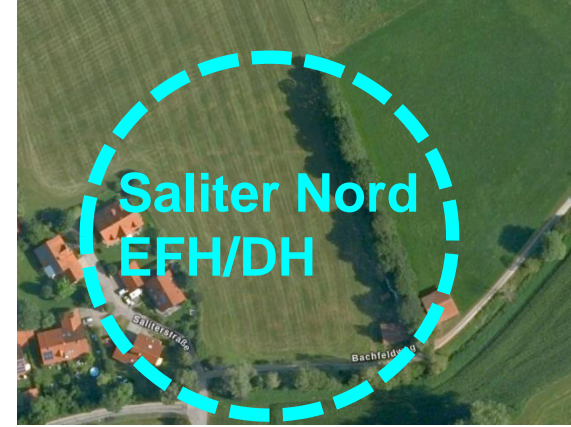
- FNP: Wohngebiet
- Lage am östlichen Ortsrand
- Übergang zur freien Landschaft
- begrünter Ortsrand

Planungsziel / künftiges Angebot:  
Einfamilien- und Doppelhäuser

# Planungsgebiet Saliter Nord:

- ✓ Gesamtfläche: rund 9.900 m<sup>2</sup>  
(Gemeindeanteil 50%)
- ✓ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan vom Gemeinderat gefasst am 19.05.2021

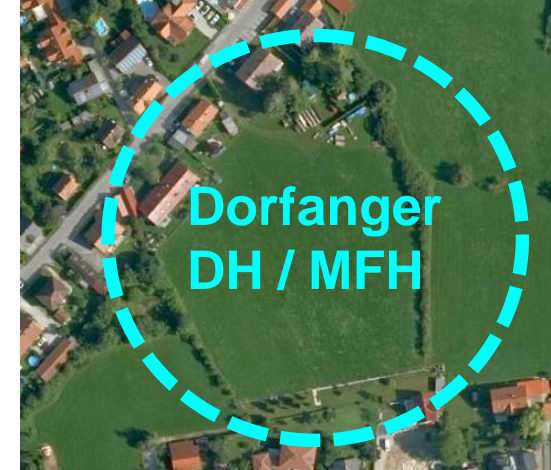
Planungsphase soll in Kürze beginnen.



# Zeitschiene - Planungsgebiet Saliter Nord

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

# Zwei unterschiedliche Standorte



## Dorfanger:

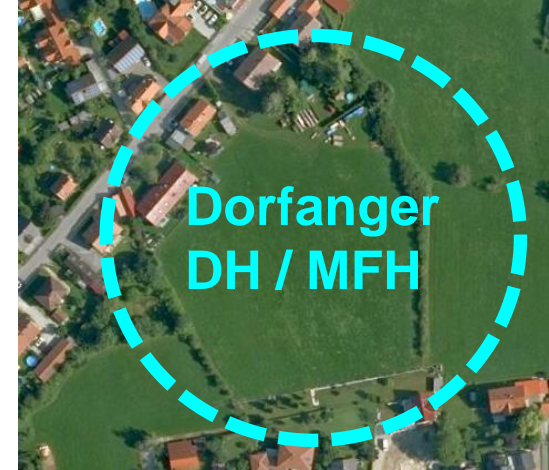
- FNP: Wohngebiet mit grüner Achse
- zentrale Lage im Ort
- Fußläufige Nähe zum S-Bahnhof
- Fußläufige Nähe zum Kinderhaus
- Teil einer langfristigen Gesamtentwicklung

Planungsziel / künftiges Angebot:

Bedarfsgerechte Mischung von

- Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser
- Eigentum und Miete
- Verschiedene Wohnungsgrößen

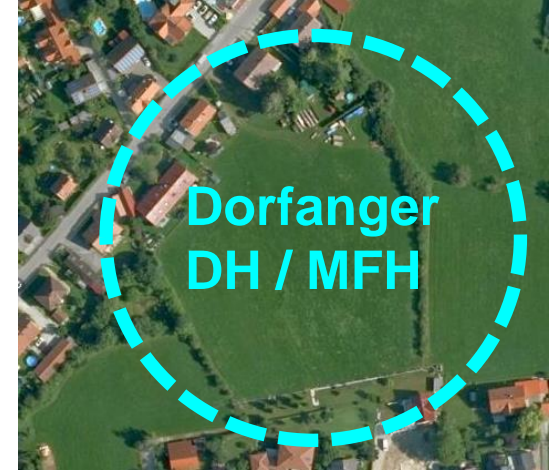
# Planungsgebiet Dorfanger



- ✓ Gesamtfläche: rund 13.000 m<sup>2</sup>  
(Gemeindeanteil 50%)
- ✓ Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan im Frühjahr 2021
- ✓ Planungsphase hat bereits begonnen
- ✓ erste Konzepte erarbeitet
- ✓ Fachgutachten hierzu erforderlich
- ✓ Sommer 2021 ist die Vorstellung des städtebaulichen Konzepts geplant
- ✓ Grundlage für den Bebauungsplan (Vorentwurf BP)

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

# Zeitschiene – Planungsgebiet Dorfanger



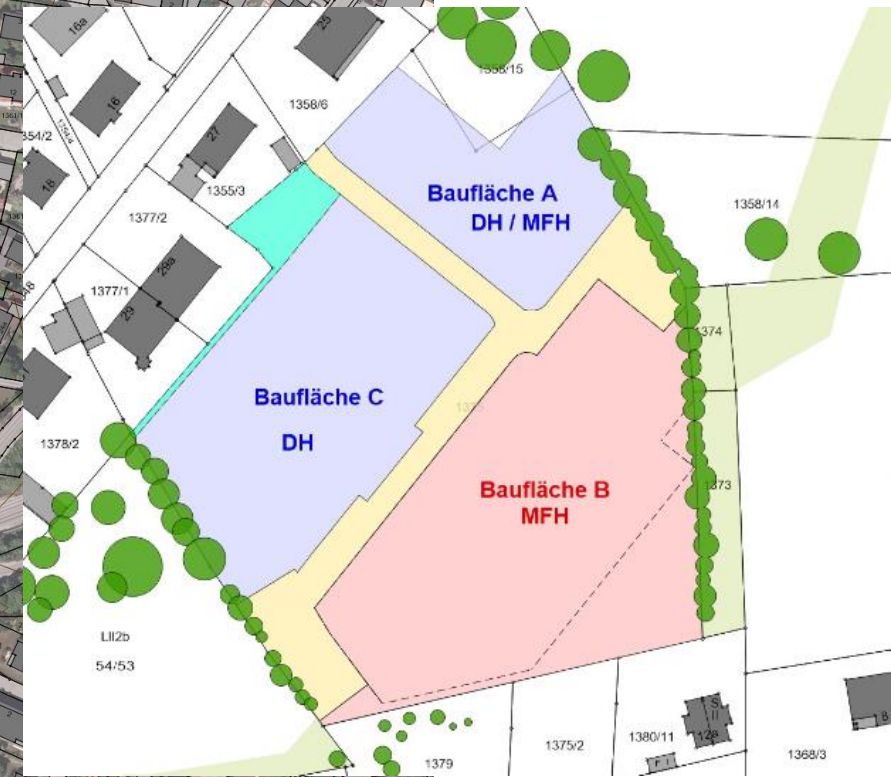
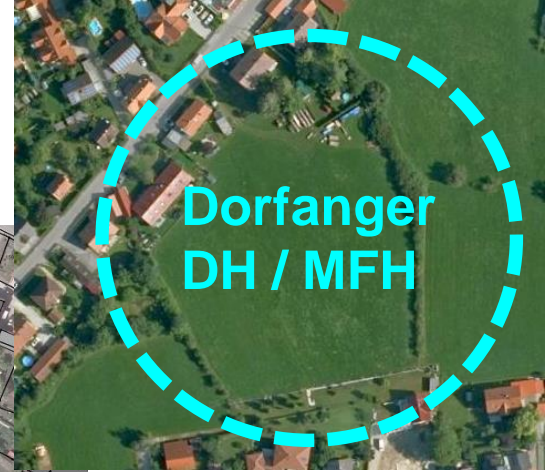
- ❖ Erarbeitung Bodengutachten
- ❖ Abstimmung städtebaulicher Entwurf mit Gemeinderat u. Fachbehörden  
anschl.
- ❖ Erarbeitung Vorentwurf BP Dorfanger
- ❖ formeller Planungsprozess nach BauGB  
Bebauungsplanverfahren BP Dorfanger

Herbst 2021  
bis Winter  
2021

Herbst 2022

# Planungsgebiet Dorfanger

## FIKTIVES Gesamtkonzept



# Dorfanger - Beispielprojekt Türkenfeld



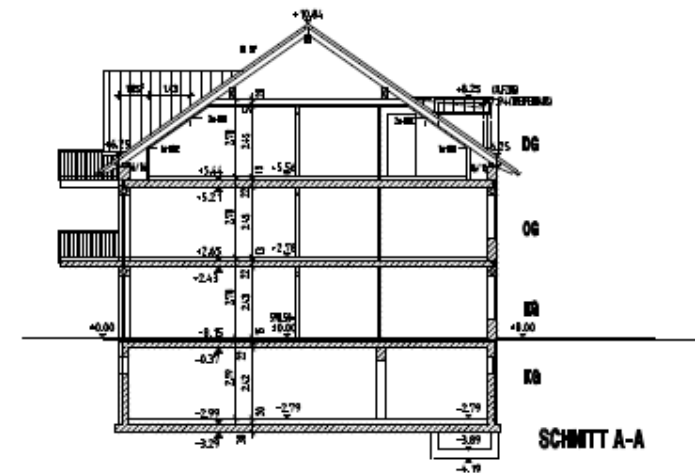
Ansicht Eingabeplanung M 1:100

- Grundstück ca. 2.800 m<sup>2</sup>
- Geschosswohnungsbau
- 24 Seniorenwohnungen
- Parkierung in Tiefgarage



Visualisierung

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



Schnitt Eingabeplanung M 1:100



# Dorfanger - Beispielprojekt Weyarn

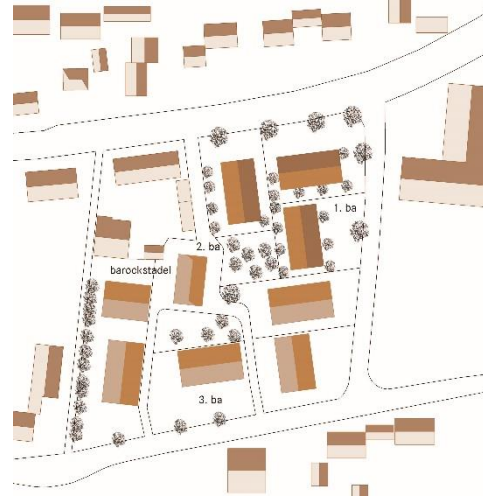


- Größe **ca. 5,5 ha**
- Geschosswohnungsbau
- 23 Doppelhäuser /Reihenhäuser und Mehrgenerationenwohnen
- Gesamt 45 WE



# Dorfanger - Beispielprojekt LIO Marzling

Luftbild: BayernAtlas



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



Fotos: Christian Schraner



# Fragen und Antworten

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

**Planungsgebiet Saliter Nord**

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

**Planungsgebiet Saliter Nord, evtl. Dorfanger**

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

**Planungsgebiet Dorfanger (Miete und Eigentum)**

# Fragen und Antworten

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

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

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

**Erhaltenswerte Bäume und Sträucher werden in die Planung integriert**

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

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

# Fragen und Antworten

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

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

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

**Parkierung Besucher: oberirdisch, straßenbegleitend**

# Vielen Dank!

Wir freuen uns Sie bei dieser Aufgabe zu unterstützen.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.