

# Gemeinde Lengdorf

Rahmenplanung  
Obergeislbach

Bürgerwerkstatt



18.09.2018

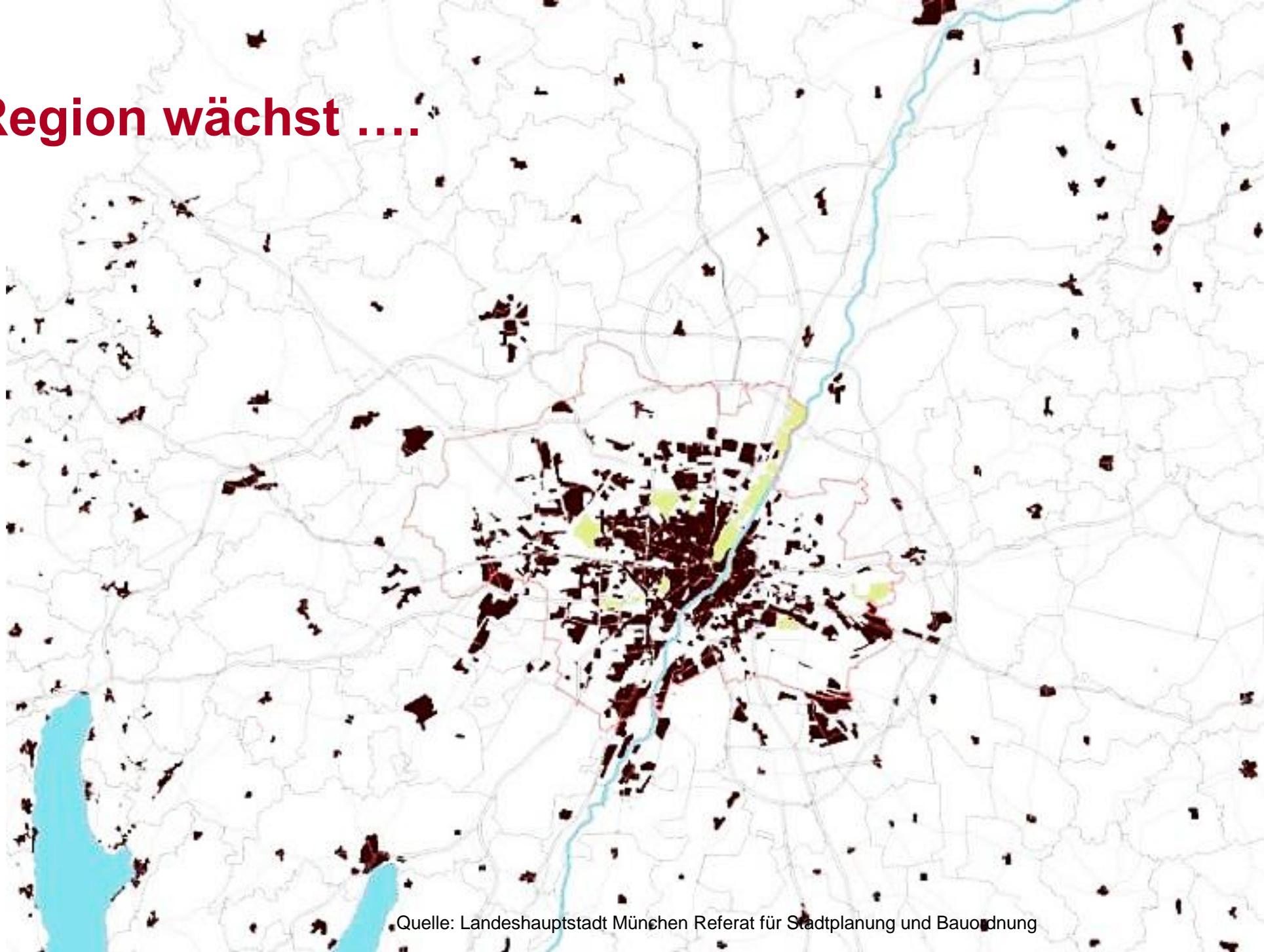
# Ablauf



19:00	Begrüßung durch die erste Bürgermeisterin Gerlinde Sigl
19:05	Vorstellung Moderationsteam Zielsetzung und Ablauf des Workshops, Carola Seis PV
19:10	Vortrag: Was sind die Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung? Standortuntersuchung Obergeislbach: die planerische Sicht
19:25	Assoziationsspiel
19:55	Einführung in die Gruppenarbeit: Wie stelle ich mir Obergeislbach 2035 vor?
20:00	Kreativwerkstatt ‘Obergeislbach 2035’
20:45	Präsentation der Ergebnisse
21:15	Wie geht es weiter? Was sind die nächsten Schritte?
21:30	Ende der Veranstaltung

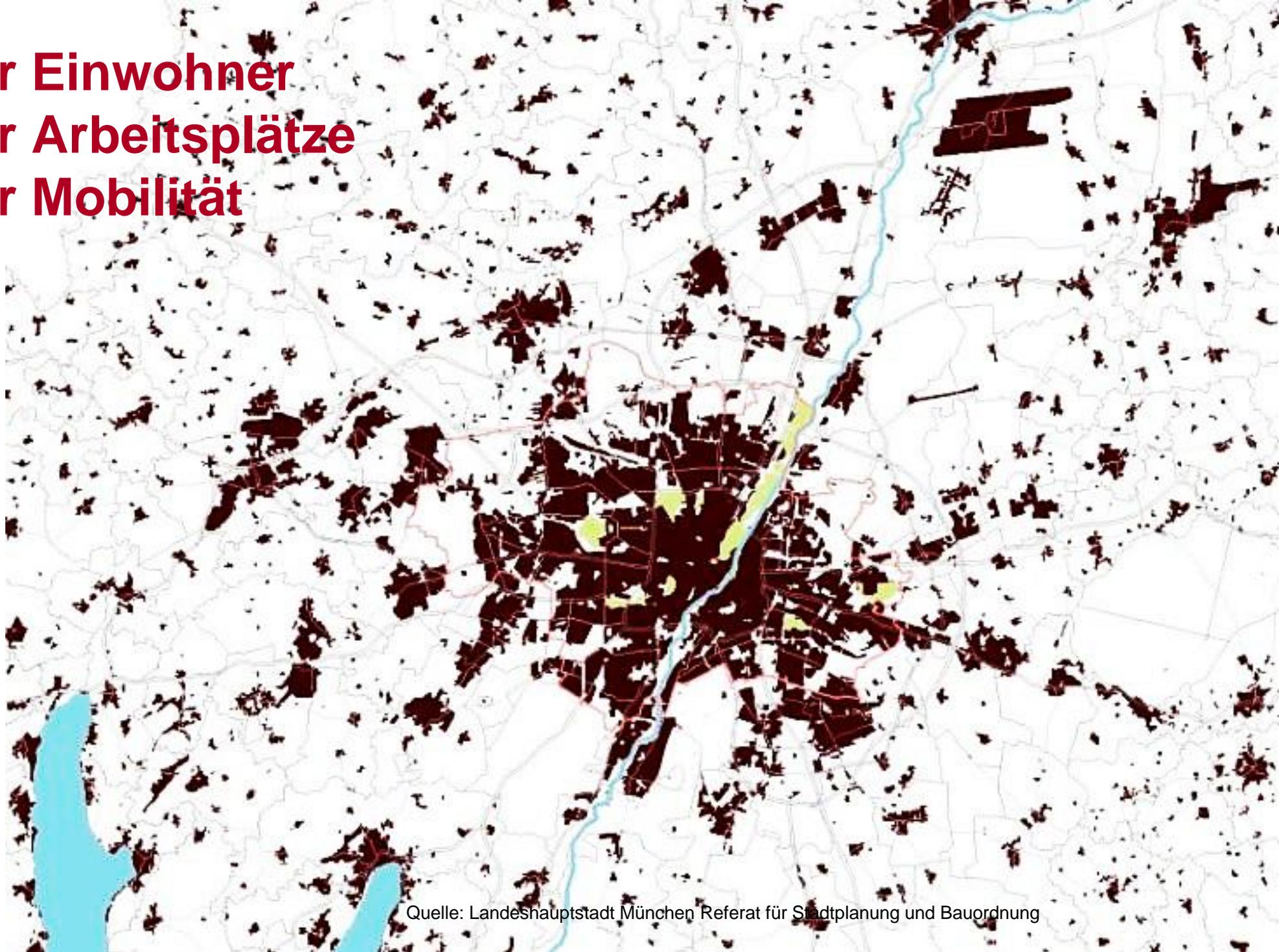
# Rahmenbedingungen

# Die Region wächst ....



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

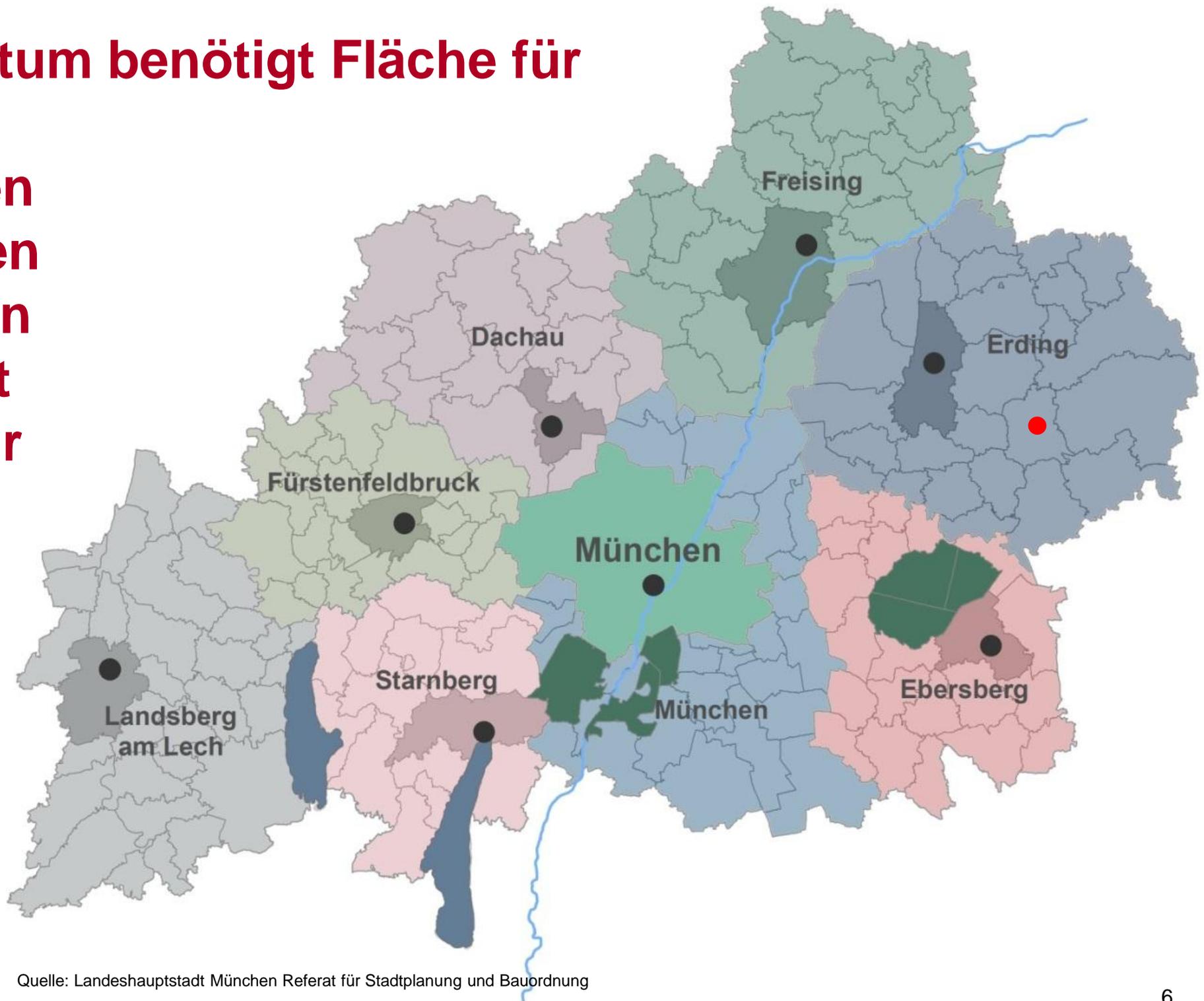
**mehr Einwohner**  
**mehr Arbeitsplätze**  
**mehr Mobilität**



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

# Wachstum benötigt Fläche für

Wohnen  
Arbeiten  
Schulen  
Freizeit  
Verkehr



Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

# Weiterentwicklung der Dörfer

**flächensparend  
ortsbildverträglich  
bedarfsgerecht**



<http://www.schatzhof.de>©Real-Treuhand Immobilien Bayern GmbH

# Wie soll sich Obergeislbach weiter entwickeln?

Einwohner aktuell

200 EW

Anträge und Genehmigungen

in 5 Jahren  
250 EW

Zuzugsszenario A 94

in 10 Jahren  
300 EW

darunter 40 Kinder im Alter von 0 - 6 Jahren  
in Obergeislbach in 2035

# Hintergrund/ Ziele

## Ortsteilentwicklung Obergeislbach

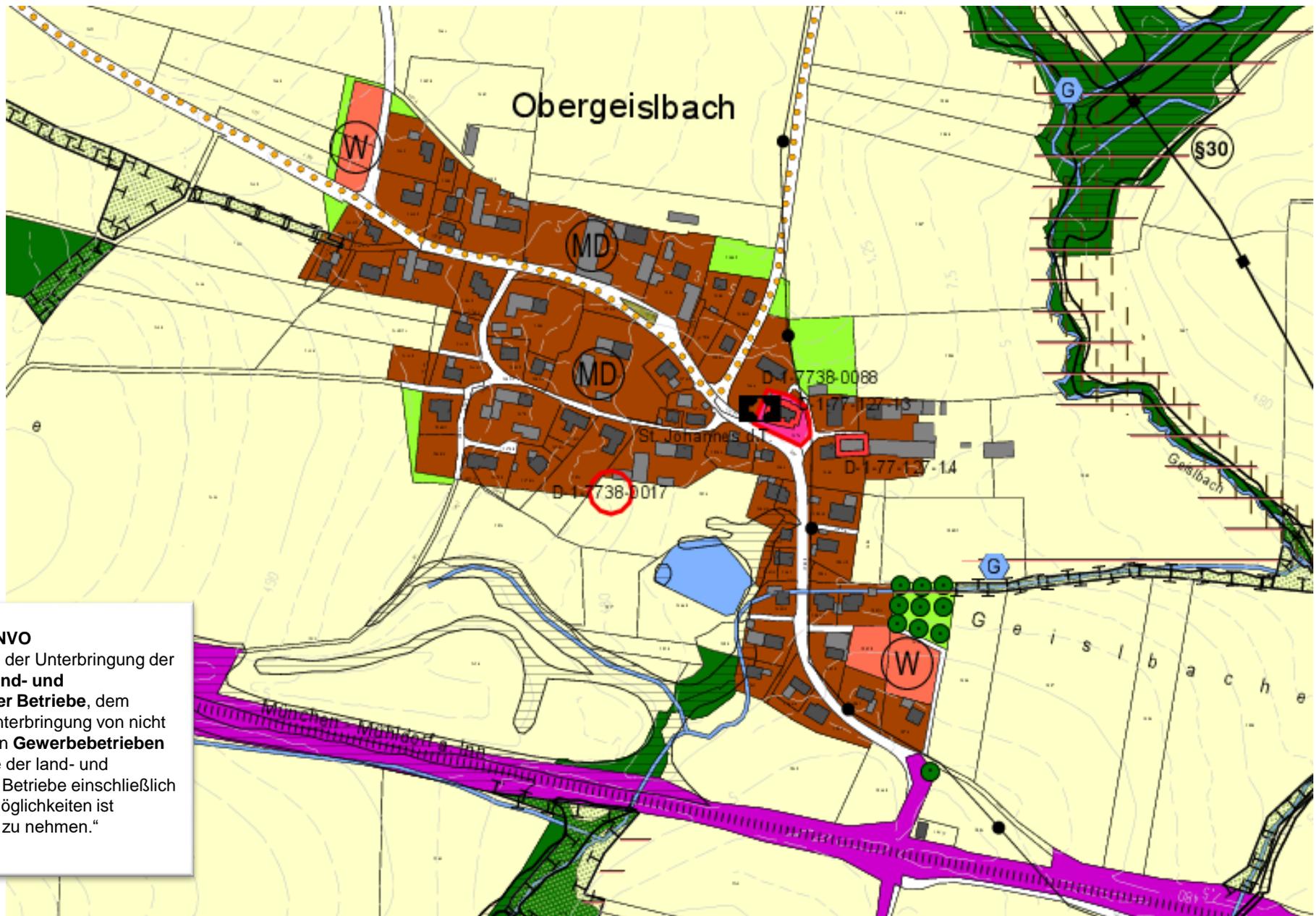
- Es gab zahlreiche Bautätigkeiten und Bauvoranfragen in jüngster Vergangenheit
- Der geplante Autobahnausbau A 94 verbessert die Verkehrserschließung von Obergeislbach
- Welche Ziele aus dem Flächennutzungsplan von 2015 zur Entwicklung von Nebenorten sind zu beachten

## Fragestellungen

Wie stelle ich mich mit Obergeislbach 2035 vor?



# Flächennutzungsplan



## Dorfgebiet §5 BauNVO

„Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen **land- und forstwirtschaftlicher Betriebe**, dem **Wohnen** und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden **Gewerbebetrieben** (...) Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.“

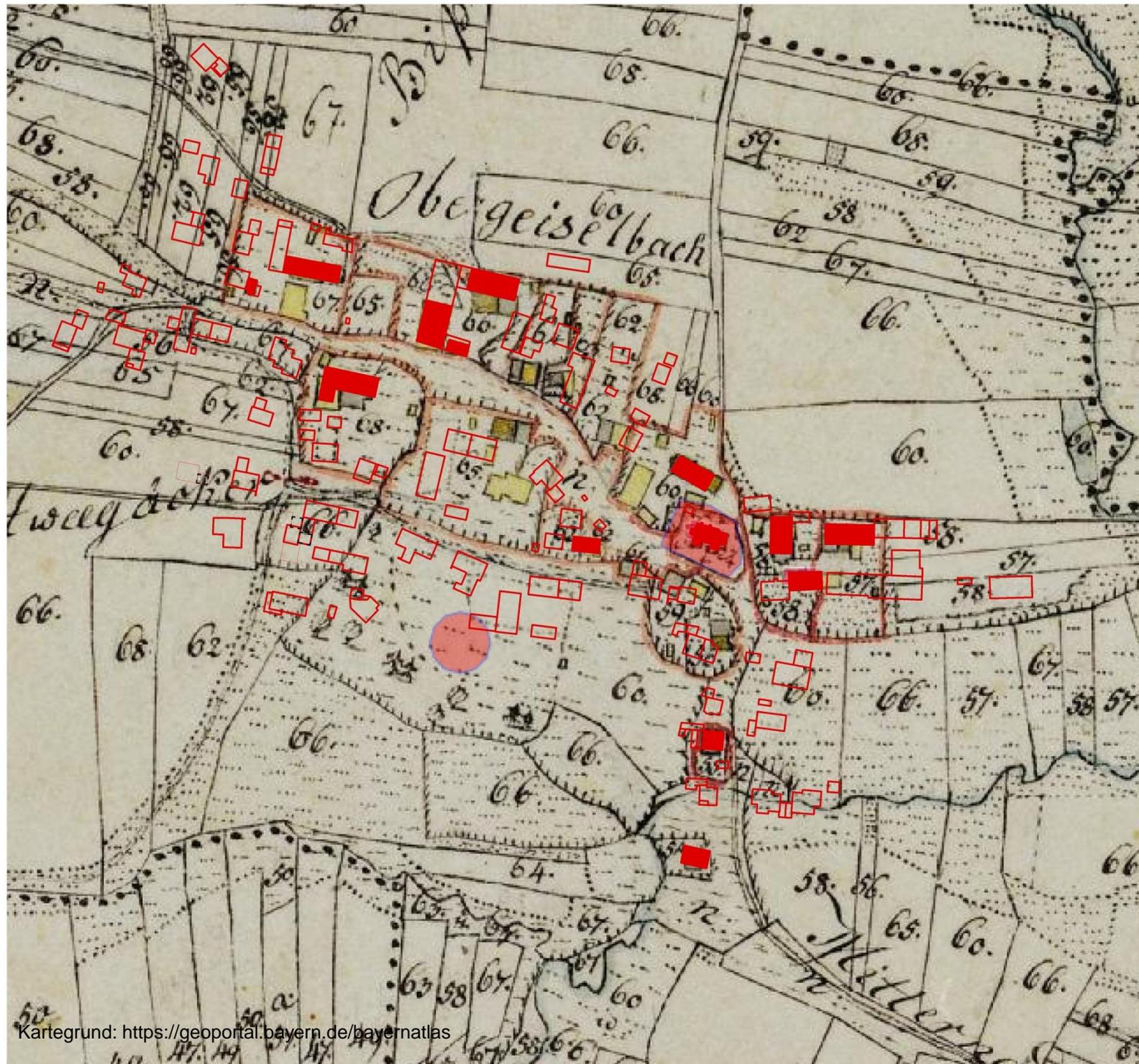
# Flächennutzungsplan

## Allgemeine Entwicklungsziele:

- Wohnsiedlungsentwicklung: Ordnung und Qualitätsverbesserung des Bestands und eine im organischen Rahmen bleibende Siedlungstätigkeit
- Eine Zuzugsentwicklung größeren Umfangs ist nicht vorgesehen
- Vorrangiges Ziel ist die Belebung der Ortszentren durch eine verträgliche Innenentwicklung und die Sicherung der Nahversorgung
- Ordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind schwerpunktmäßig auf den Hauptort Lengdorf und darüber hinaus auf geeignete Nebenorte zu lenken
- Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden
- Die Gemeinde verzichtet weitest möglich auf die Versiegelung von Flächen in wassersensiblen Bereichen.

# Bestandsaufnahme

# Historisch

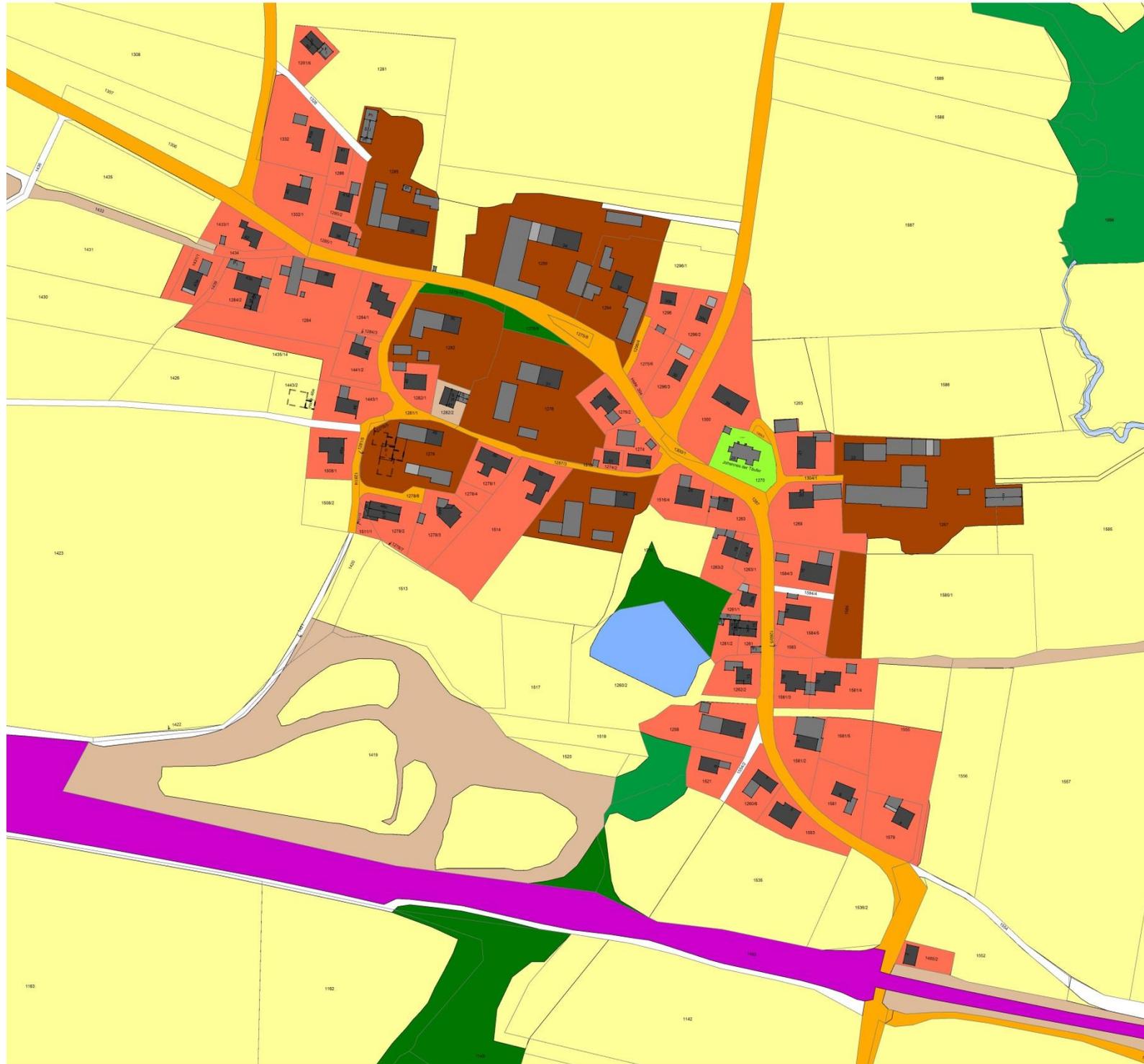


Historische Karte 1808-1864  
Legende

-  Gebäude 1808-1864, Lage auch noch heute
-  Gebäude 2018



# Tatsächliche Nutzungen

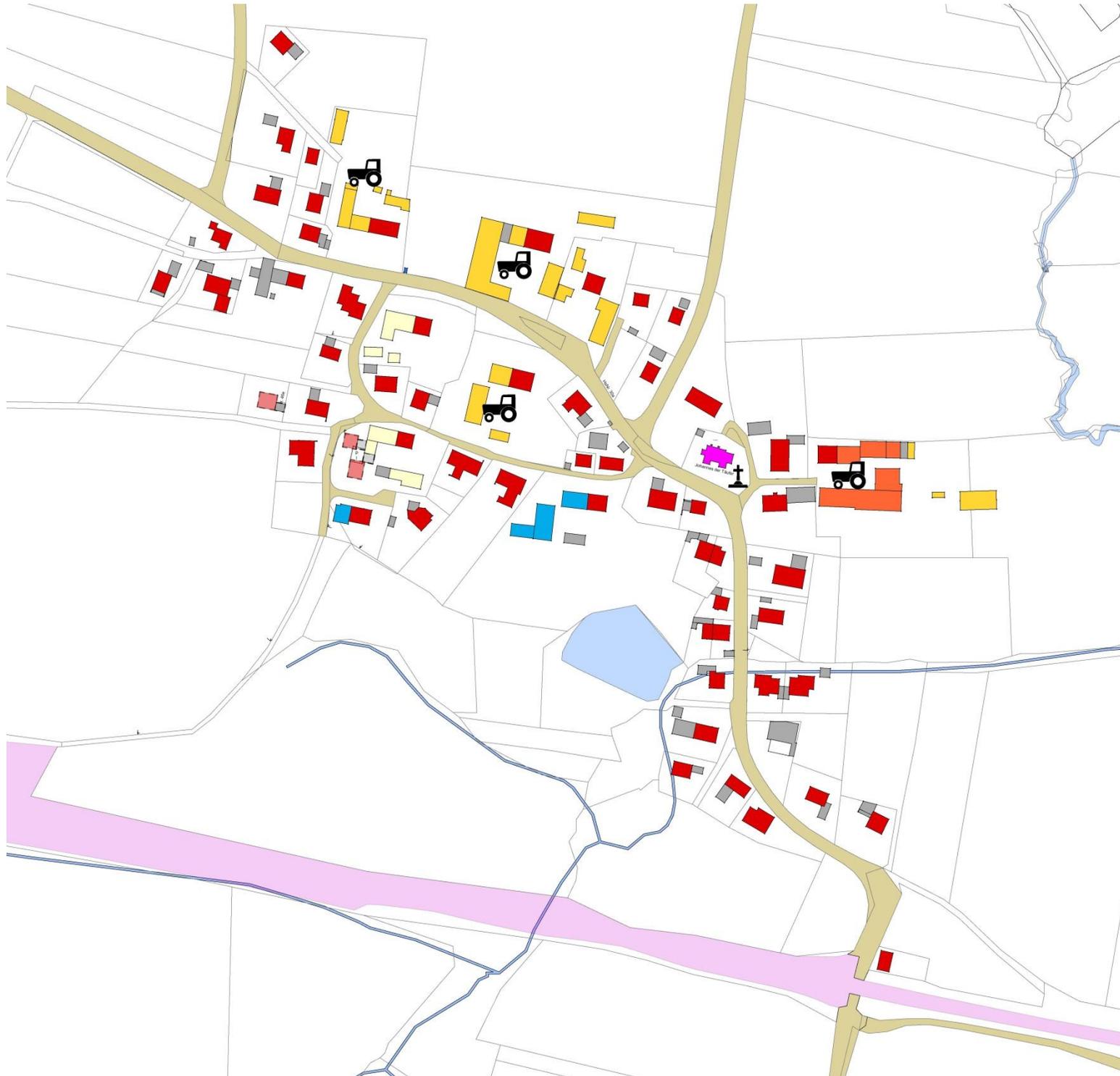


## Legende

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Nutzung
-  Verkehrsfläche
-  Wege
-  Gewässer
-  Gehölz
-  Wald
-  Landwirtschaft
-  unkultivierte Fläche
-  Bahnverkehr
-  Friedhof



# Nutzungen

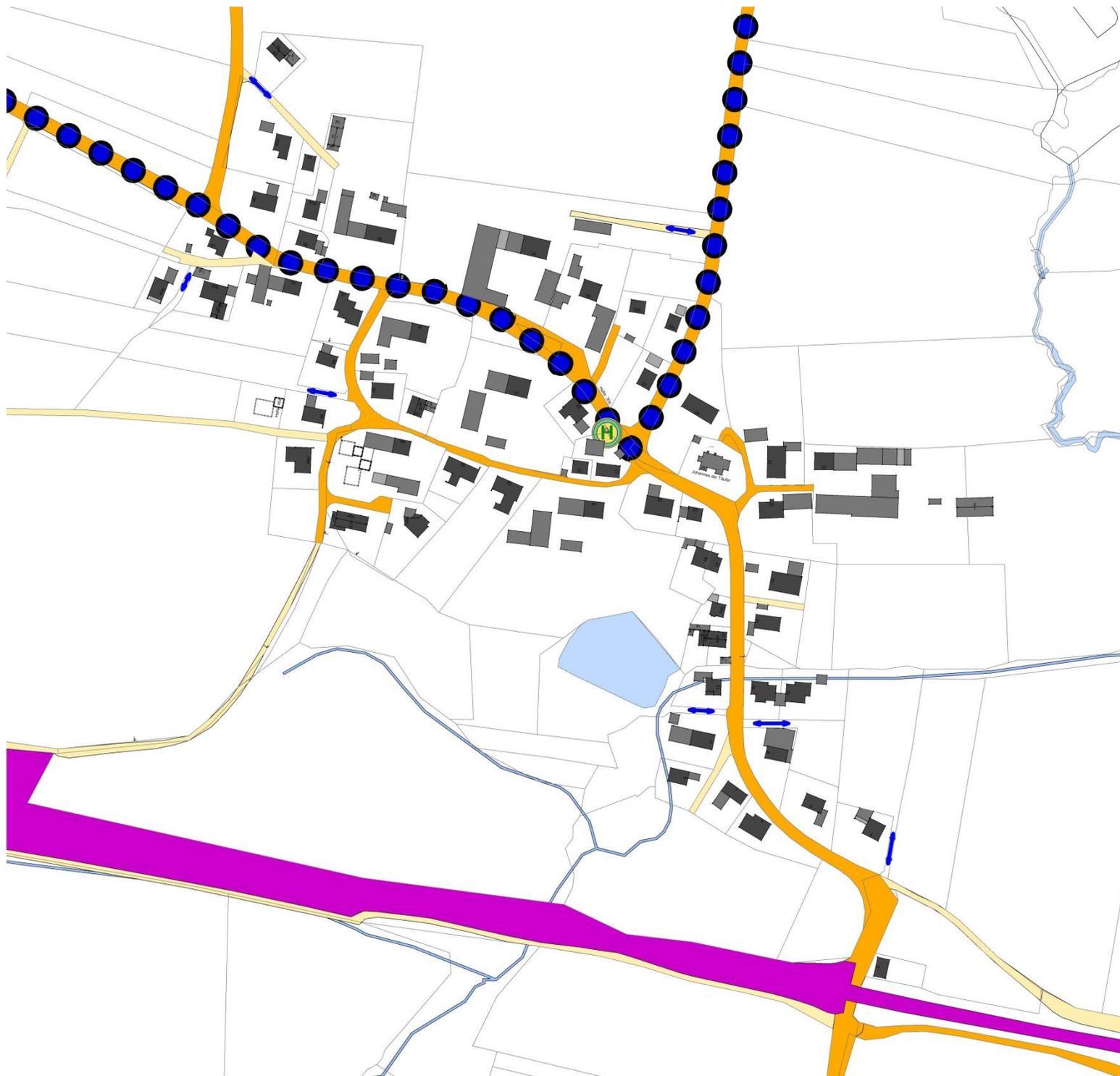


## Legende

-  Wohngebäude
-  Gewerbliche Nutzung
-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Gebäude mit Lagerhallenfunktion
-  Landwirtsch. Nutzung mit Großviehhaltung
-  Leerstand
-  Nebengebäude
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Wohngebäude im Bau 2018



# Verkehr



## Legende

-  Straßen
-  Bahn
-  Wege
-  evl. möglich neue Erschließungen
-  Radweg
-  Bushaltestelle



# Ortseingänge



Norden



Süden



Nordwesten

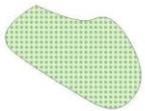


Westen

# Freiraum

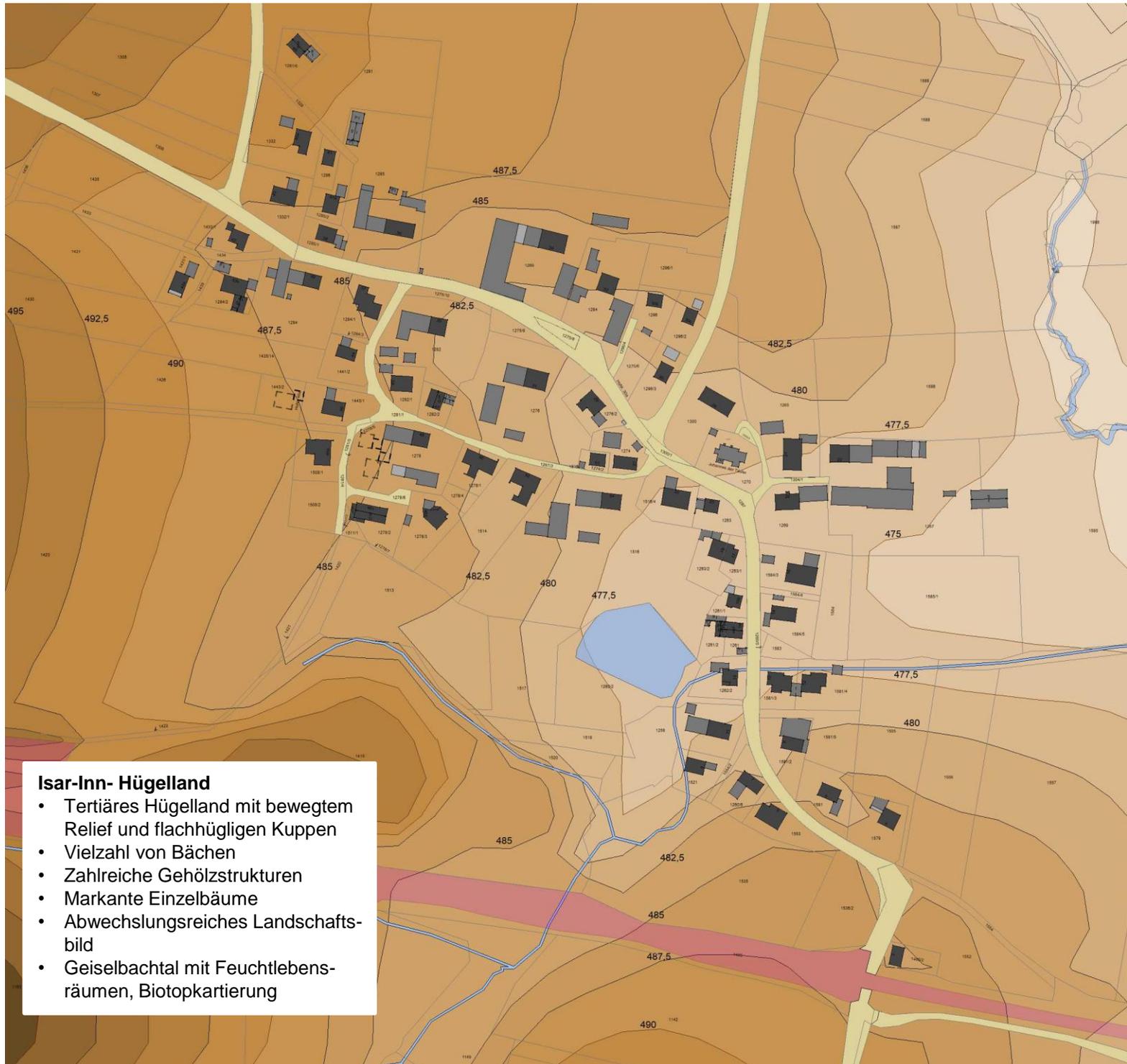


## Legende

-  Raumprägende Gehölzbestände
-  Raumprägende Heckenstrukturen
-  Raumprägende Gärten
-  Wald
-  Gehölz
-  Wasser



# Geländeverlauf



## Isar-Inn- Hügelland

- Tertiäres Hügelland mit bewegtem Relief und flachhügligen Kuppen
- Vielzahl von Bächen
- Zahlreiche Gehölzstrukturen
- Markante Einzelbäume
- Abwechslungsreiches Landschaftsbild
- Geiselbachtal mit Feuchtlebensräumen, Biotopkartierung

## Legende

	500 m - 497,5 m
	497,5 m - 495 m
	495 m - 492,5 m
	492,5 m - 490 m
	490 m - 487,5 m
	487,5 m - 485 m
	485 m - 482,5 m
	482,5 m - 480 m
	480 m - 477,5 m
	477,5 m - 475 m
	475 m - 472,5 m
	472,5 m - 470 m

