

# Gemeinde Lengdorf

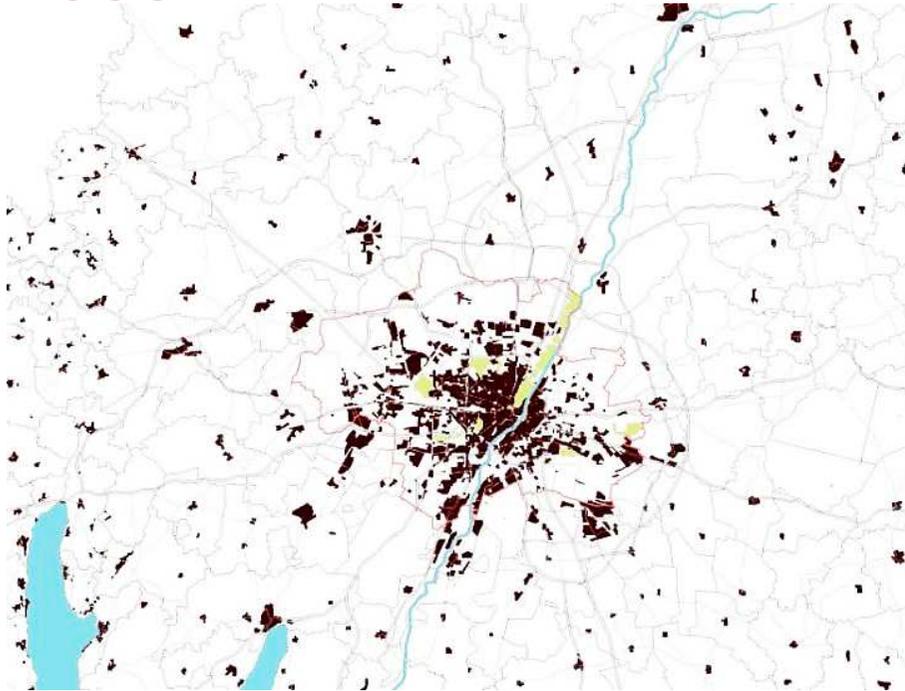
## Rahmenplanung Obergeislbach



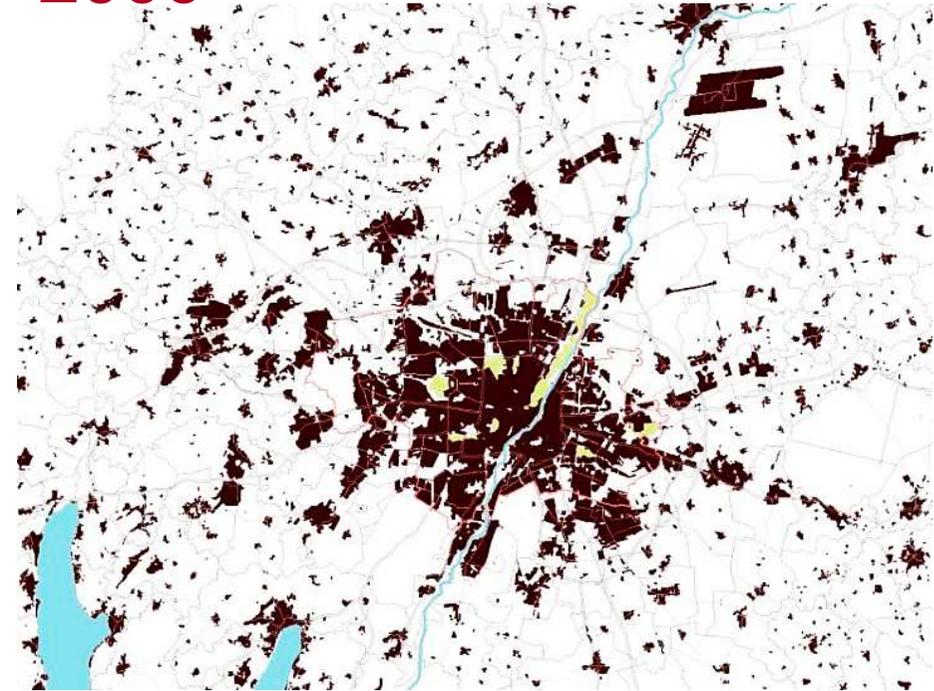
10.01.2019

# Die Region wächst ....

1950



2000

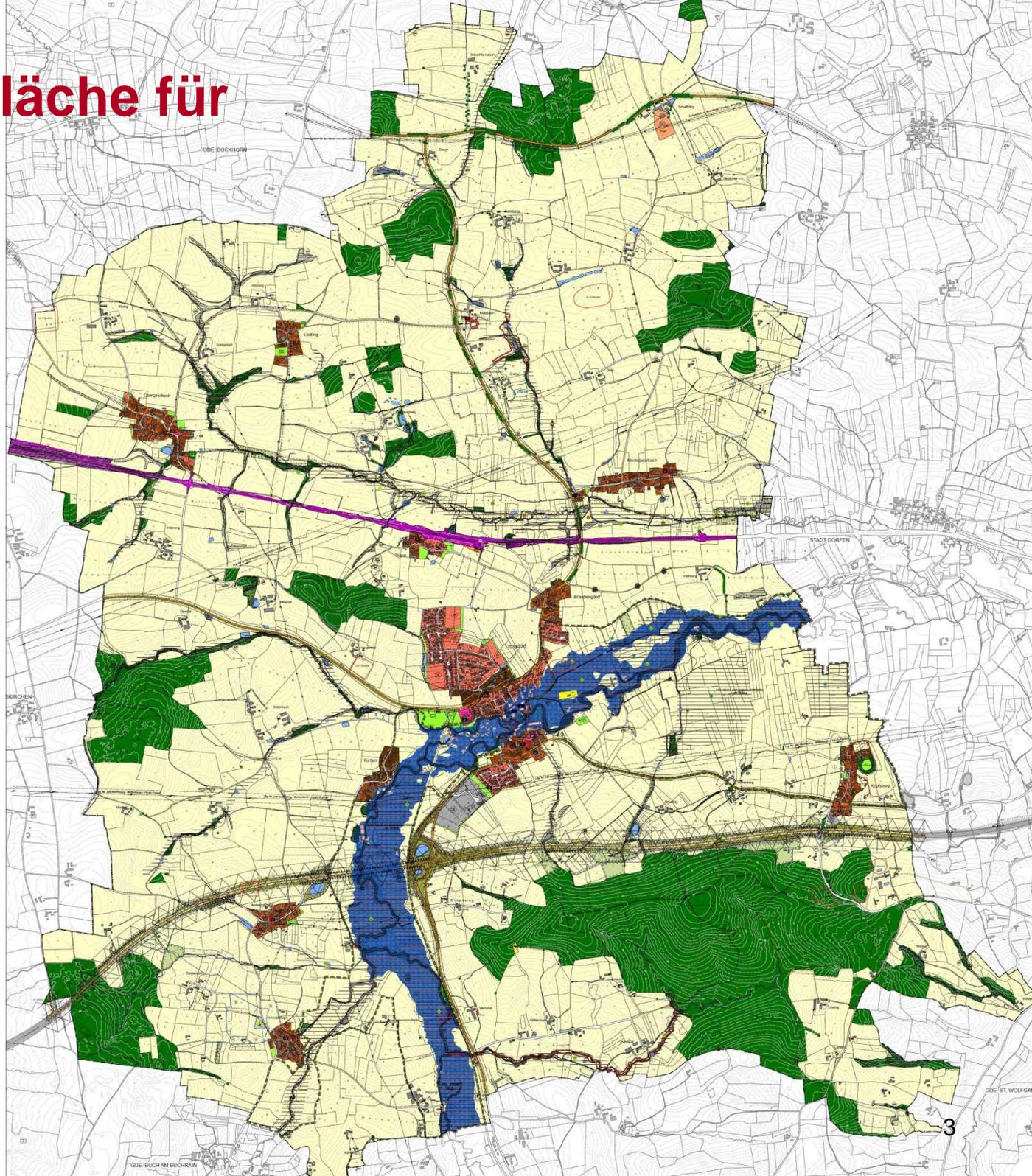


Quelle: Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

# Wachstum benötigt Fläche für

- Wohnen
- Arbeiten
- Schulen
- Freizeit
- Verkehr



# Weiterentwicklung der Dörfer

flächensparend  
ortsbildverträglich  
bedarfsgerecht



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

# Weiterentwicklung der Dörfer

**flächensparend  
ortsbildverträglich  
bedarfsgerecht**

## Obergeiselbach Szenarien der Einwohnerentwicklung

Einwohner aktuell

200 EW

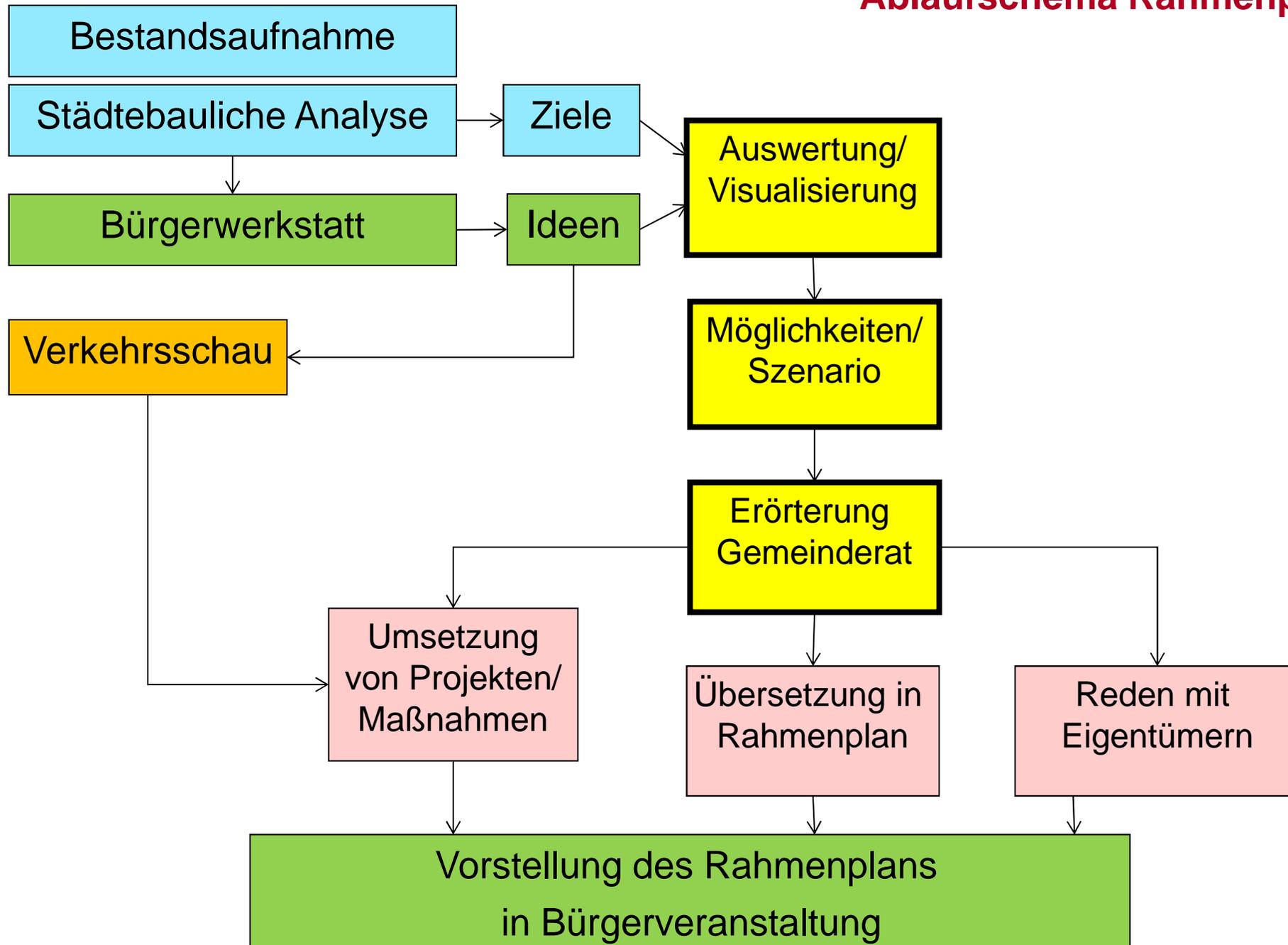
2018

Umsetzung  
bestehendes Baurecht

250 EW

2023

# Ablaufschema Rahmenplanung



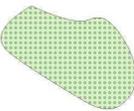
# Städtebauliche Analyse



# Potenziale

- Nutzungsmischung
- Einbettung in die Landschaft

## Legende

-  Raumprägende Gehölzbestände
-  schöne Sicht auf den Ort
-  Raumprägende Gärten
-  Wege
-  Grünflächen
-  Weiher, Bach
-  Landmarke St. Johannes der Täufer
-  Denkmäler



## Defizite

- Fehlendes Internet
- Verkehrssicherheit Hauptstraße

## Legende

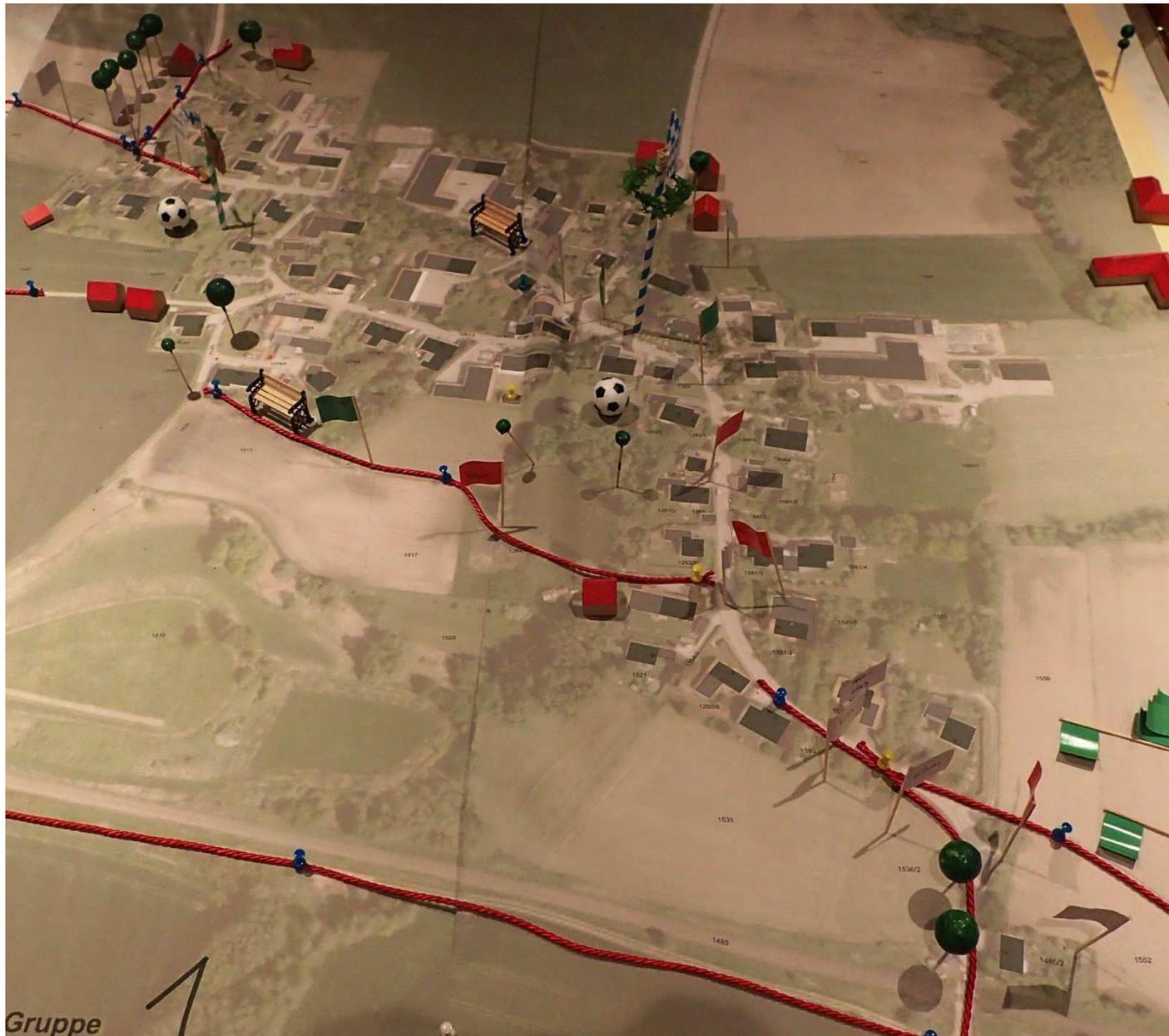
-  Aufwertungspotenzial Vorgärten
-  Lärm Bahn
-  Stromleitung fehlender Maibaum
-  Treppe, fehlende Barrierefreiheit
-  Leerstand
-  fehlender öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität



# Auswertung Bürgerwerkstatt (BW)



# Arbeitsmodell Gruppenarbeit



## Auswertung Gruppenarbeit

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Summe 1-5	Plenum
<b>Siedlungsentwicklung</b>							
sanft und bedarfsgerecht, hauptsächlich für Einheimische	x	x	x	x	x	5	1
gewissen Zuzug berücksichtigen					x	1	1
Baulücken	x					1	
Ortsränder	x	x	x	x	x	5	
Weier				x	x	2	
<b>Wachstum</b>							
langsam und kontinuierlich			x			1	1
<b>Verkehr/Sicherheit</b>							
Verkehrsüberwachung	x					1	
Verkehrsberuhigung der Hauptstraße/gesamter Ort	x	x	x	x	x	5	1
Vorfahrtsstraßenschild an Hauptstraße von Süden her kommend				x		1	
Verlagerung der Ortstafeln, frühzeitiges Abbremsen	x					1	
Parkverbote in kurvenreicher Hauptstraße, insbesondere im Süden							
Hausnummer 8-11		x		x	x	3	
Verbot von Schwerlastverkehr					x	1	
Bessere Ausleuchtung der Straße	x		x	x		3	
Querungshilfe am westlichen Ortseingang	x					1	
Zweite Bushaltestelle mit Unterstellmöglichkeit auf der anderen Straßenseite	x		x	x	x	4	1
<b>Fahrradwege</b>							
Fahrradweg zum Bolzplatz und zur Schule nach Lengdorf			x	x		2	1
Radweg entlang Bahntrasse, Thann Bahnhof	x	x		x		3	
Radweg nach Kirchasch				x		1	
Sichteinschränkung auf bestehenden Radwegen beheben					x	1	

# Auswertung Gruppenarbeit

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Summe 1-5	Plenum
<b>Gehwege</b>							
durchgängige Gehwege herstellen	x		x			2	
Bänke zum Verweilen	x						
Gehweg Ortseingang Nordwesten	x		x	x	x	4	
Gehweg im Süden Richtung Osten, Thann Bahnhof; Ortskern Lengdorf	x	x	x	x	x	5	
Gehweg südlich entlang Bahntrasse	x				x	2	
Gehwege einplanen bei Neubau			x	x	x	3	
<b>Planungen DB</b>							
Informationsveranstaltung zur Planung Bahn			x			1	1
Lärmschutzmaßnahmen an Bahntrasse	x	x	x			3	1
Bahnunterführung statt Brücke	x	x				2	
<b>Dorfgemeinschaft</b>							
Identifikation/Engagement der Einwohner mit dem Dorf stärken					x	1	1
Fest am Weiher					x	1	
Dorfgemeinschaft stärken					x	1	1
Familien fördern					x	1	1
Baumöglichkeiten für die Kinder			x			1	
<b>Internet/ DSL</b>							
Mobiltelefonempfang verbessern				x		1	
schneller Internetempfang für mobiles Arbeiten	x	x	x	x		4	1
Zeitnahe Herstellung	x	x	x	x		4	1
<b>Freizeit und Erholung</b>							
Schlittschuhlaufen und Eisstockschießen auf dem Weiher					x	1	
<b>Grün und Natur</b>							
Erhaltung und Bewahrung der Umgebung							1

# Auswertung Gruppenarbeit

	Gruppe 1	Gruppe 2	Gruppe 3	Gruppe 4	Gruppe 5	Summe 1-5	Plenum
<b>Aufenthaltsräume</b>							
Bänke am Weiher	x	x		x	x	4	
Bank am Maibaum	x		x			2	
<b>Treffpunkt</b>							
Aktivierung Altes Wirtshaus, auch als Treffpunkt für den Schützenverein	x			x		2	
Treffpunkt für den Schützenverein		x				1	
Treffpunkt Nr. 34 Bange wiederbeleben	x	x		x	x	4	
Treffpunkt für Jugendliche			x			1	
Wirtshaus (siehe Plan)	x	x	x	x	x	5	
<b>Versorgung</b>							
Wunsch: Nahversorgung für alte Leute					x	1	
<b>Sport- und Freizeitmöglichkeiten</b>							
Bolz- und Spielplatz für die Kinder (Plan)	x	x	x	x	x	5	1
Spazierwege/Rundgang durch OG	x					1	
<b>Ortsbild</b>							
Charakter des Dorfes erhalten		x				1	
Aufwertung Bestand Haus Nr. 8	x					1	
Aufwertung Weiher					x	1	
Ortstafel verschönern	x					1	
<b>Sonstiges</b>							
Straßennamen							1
neue, übersichtliche Nummerrierung der Häuser							1

# Auswertung Gruppenarbeit

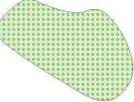
<b>Alle 5 Gruppen</b>
Siedlungsentwicklung sanft und bedarfsgerecht, hauptsächlich für Einheimische, an den Ortsrändern
Verkehrsberuhigung der Hauptstraße/ gesamter Ort
Gehweg im Süden Richtung Osten nach Thann Bahnhof und Ortskern Lengdorf
Bolz- und Spielplatz für die Kinder (Vorschläge siehe Plan)
Wirtshaus (Vorschläge siehe Plan)
<b>4 von 5 Gruppen</b>
Zweite Bushaltestelle mit Unterstellmöglichkeit auf der anderen Straßenseite
Gehweg am Ortseingang Norwesten
schneller Internetempfang für mobiles Arbeiten, zeitnah
Bänke am Weiher
Treffpunkt Nr. 34 Bange wiederbeleben
<b>3 von 5 Gruppen</b>
Parkverbote in kurvenreicher Hauptstraße, insbesondere im Süden Hausnummer 8-11
Gehwege einplanen bei Neubau
Lärmschutzmaßnahmen an Bahntrasse
Radweg entlang Bahntrasse nach Thann Bahnhof
Bessere Ausleuchtung der Straße



**Verknüpfung der Ideen aus der  
Bürgerwerkstatt  
mit der städtebaulichen Analyse**

# Freiflächen

## Legende

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

## Ideen Bürgerwerkstatt:

-  Wirtschaft
-  Treffpunkt, Bänke
-  Spielplatz/Bolzplatz
-  Gehwege
-  Bäume neu



# Bautätigkeit/ Anfragen

## Legende

-  Wohngebäude neu/  
im Bau/Umnutzung
-  Anfragen
-  B-Pläne in Aufstellung
-  Siedlungsentwicklung  
Vorschläge Bürgerwerkstatt



# Baurecht

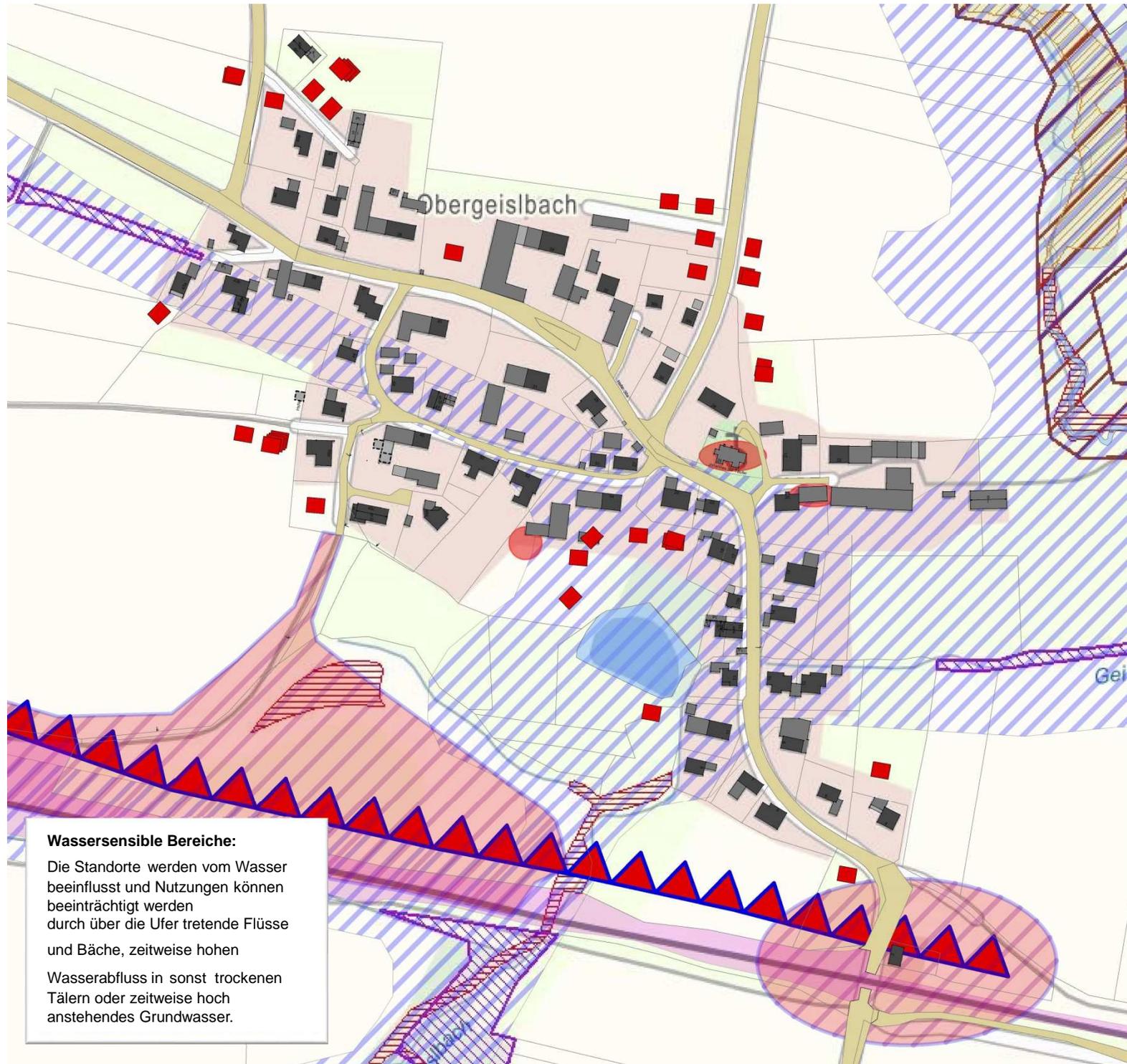


## Legende

-  Einbeziehungssatzung Obergeislbach Nord
-  B-Plan im Verfahren
-  Innenbereichssatzung
-  B-Plan Aufstellungsbeschluss
-  Baurecht nach § 34
-  Siedlungsentwicklung Vorschläge Bürgerwerkstatt



# Restriktionen



## Legende

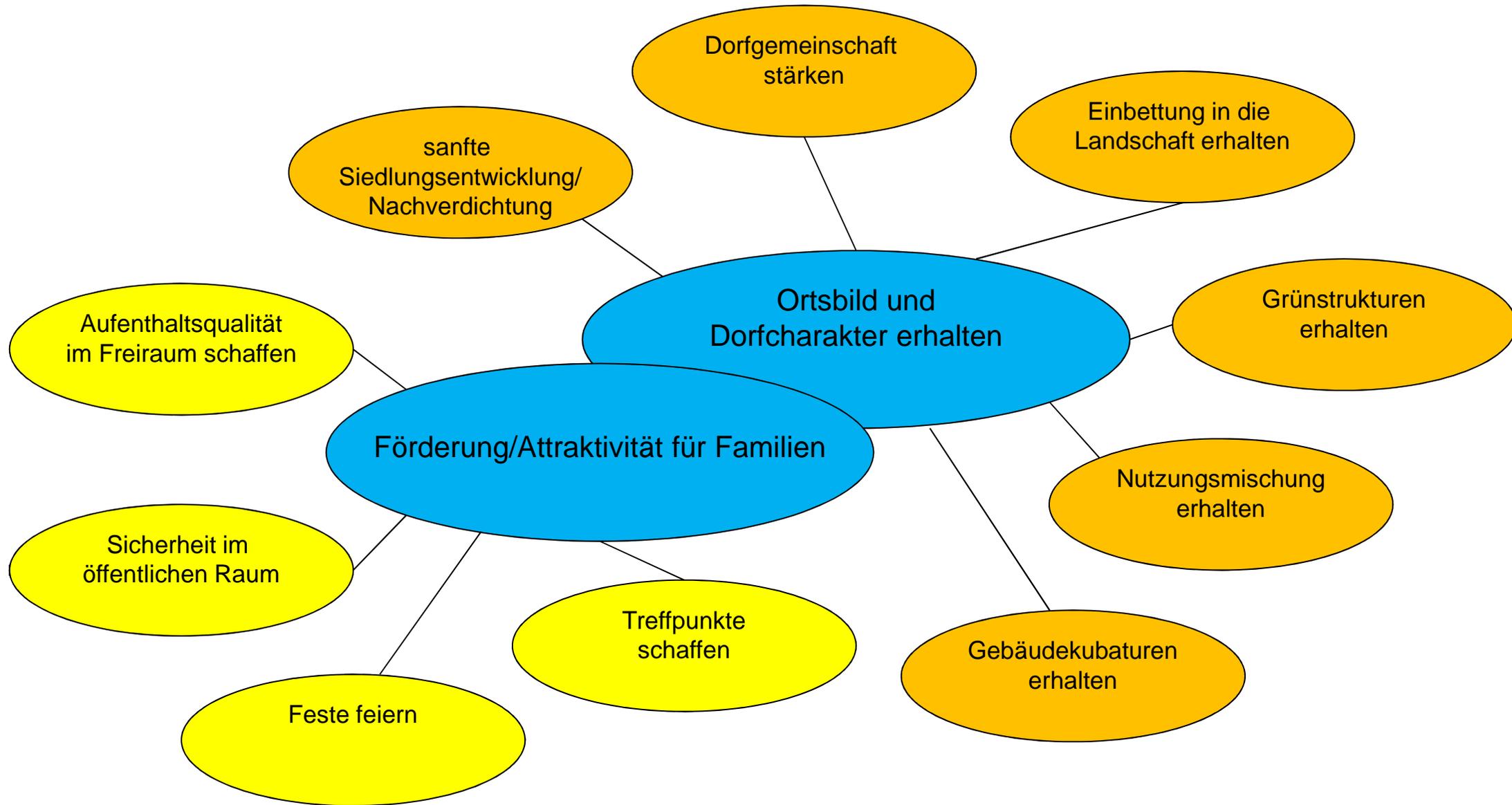
-  Wassersensibler Bereich
-  Planungen DB
-  Denkmäler
-  Immissionen Bahn
-  Biotopkartierung Flachland
-  Ökoflächenkataster
-  Flora Fauna Habitat Gebiet
-  Siedlungsentwicklung Vorschläge Bürgerwerkstatt

### Wassersensible Bereiche:

Die Standorte werden vom Wasser beeinflusst und Nutzungen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



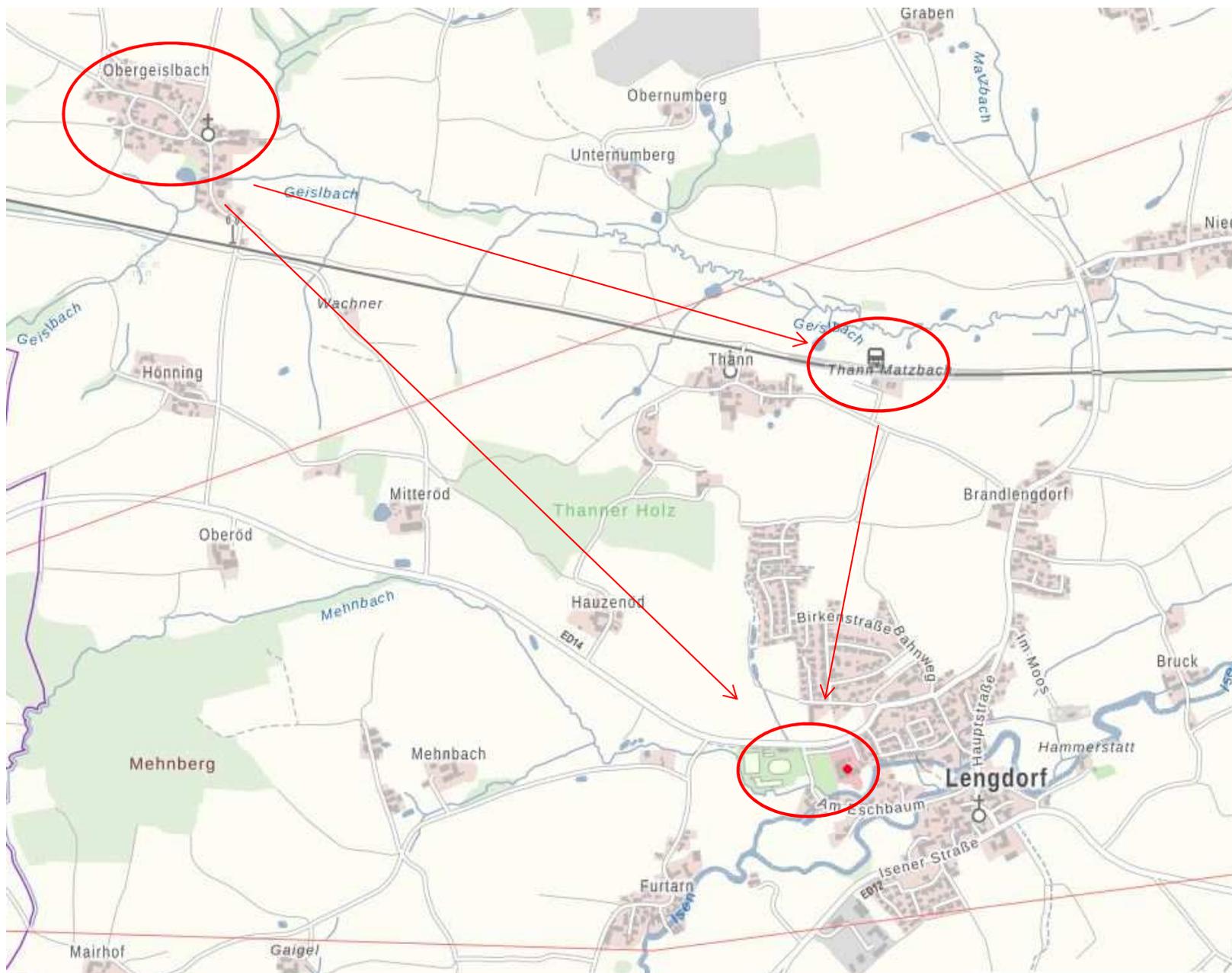
# Übergeordnete Ziele aus der Bürgerwerkstatt und der städtebaulichen Analyse



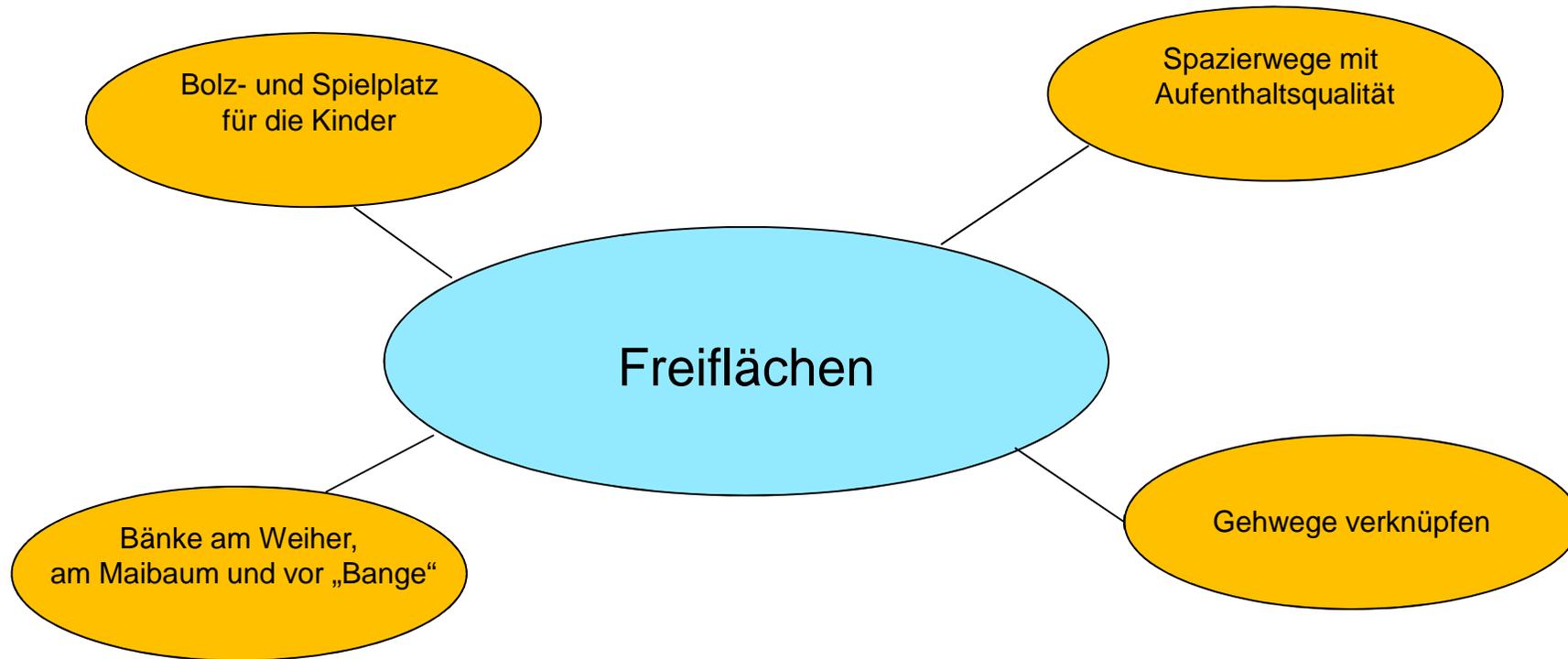
# Ziele ‚Verkehr‘ aus der Bürgerwerkstatt und der städtebaulichen Analyse



# Übersichtsplan



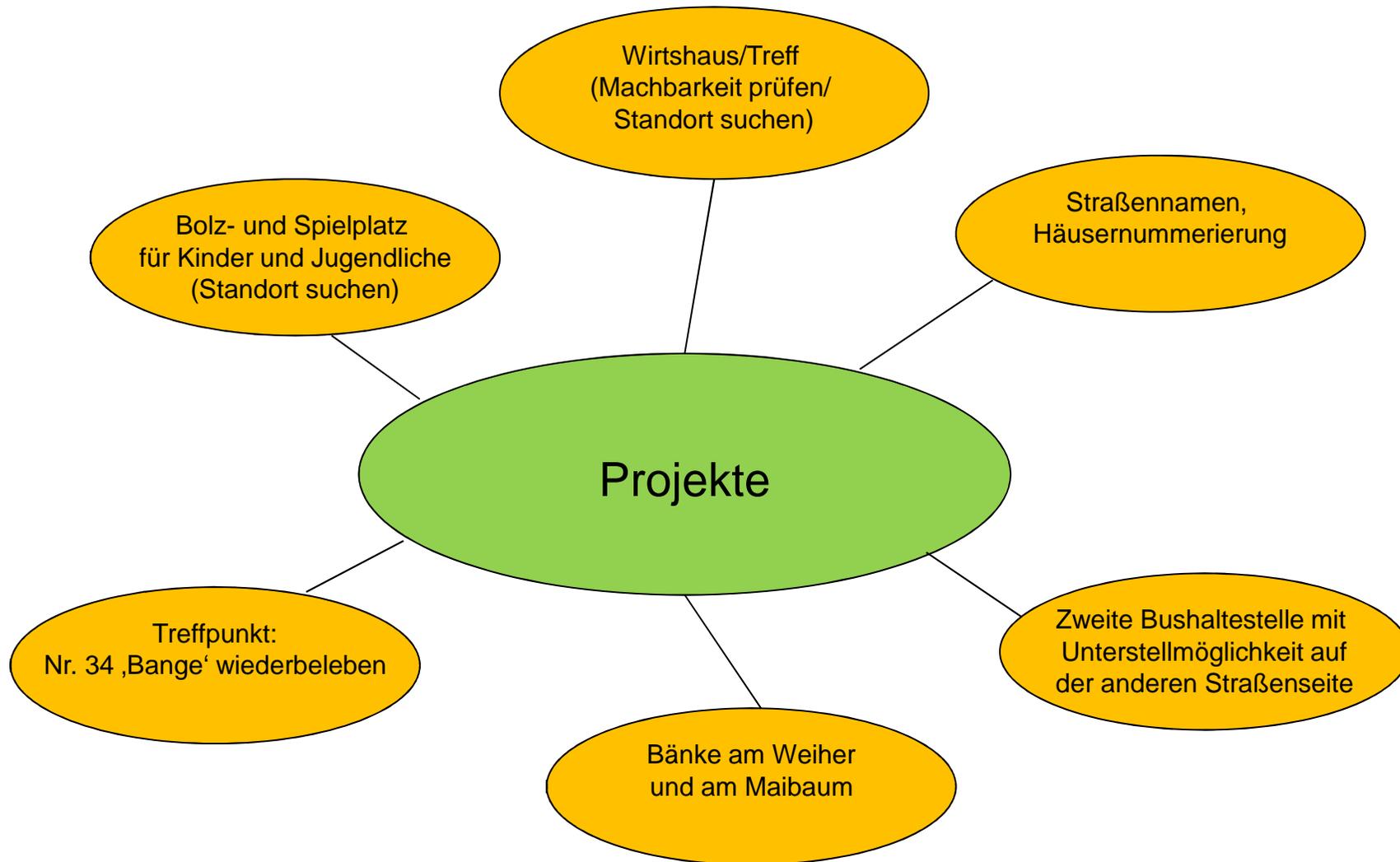
# Ziele ‚Freiflächen‘ aus der Bürgerwerkstatt und der städtebaulichen Analyse



# Ziele ‚Ortsbild‘ aus der Bürgerwerkstatt und der städtebaulichen Analyse



# Projekte



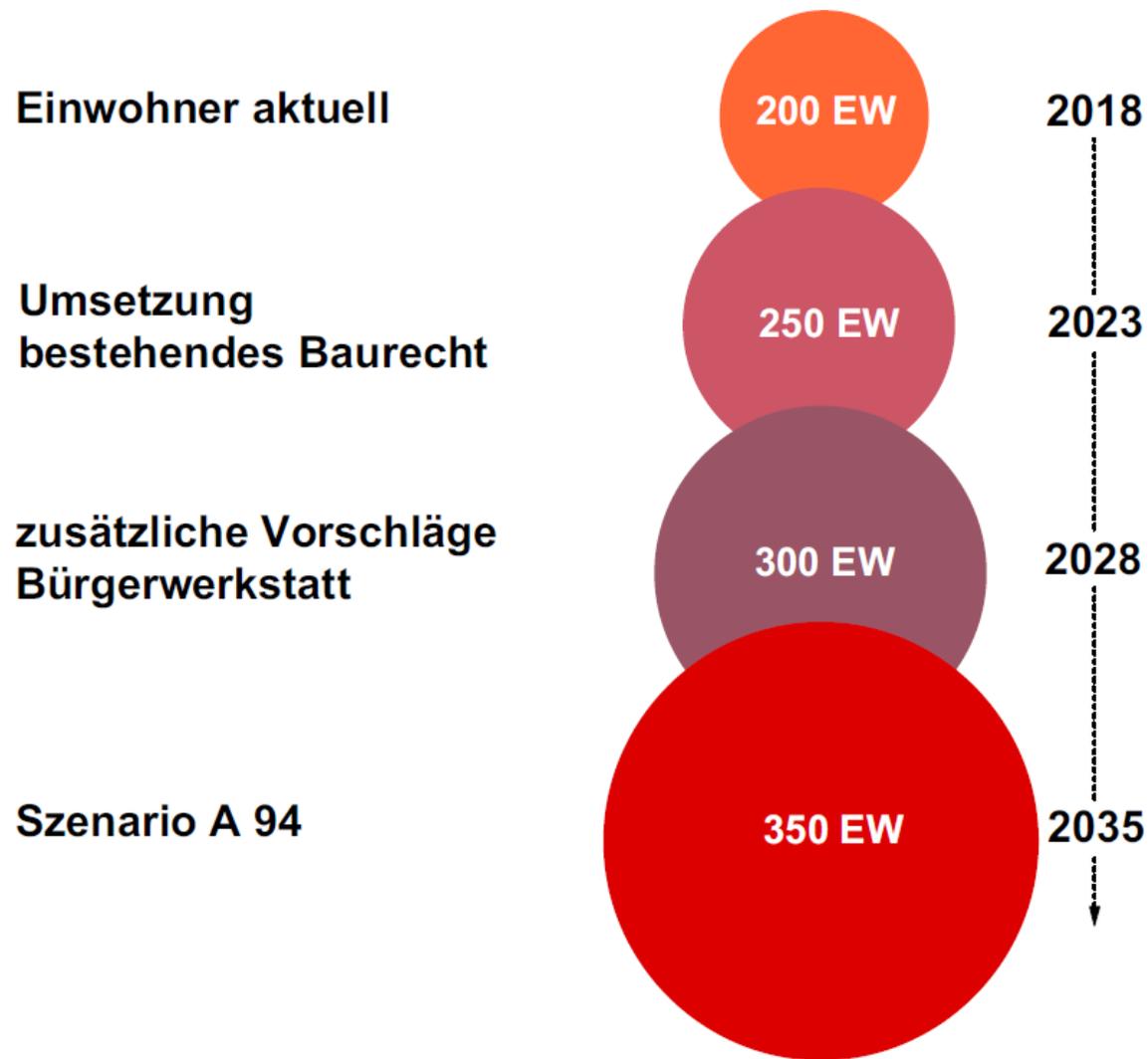
# Möglichkeitenräume/ Entwicklungspotenziale

## Legende

-  Neuentwicklung von Wohnquartieren
-  Weiterentwicklung, städtebauliche Aufwertung, Verdichtung
-  Erneuerung, behutsame Eingriffe, Erfüllung aktueller Standards, Verkehrssicherheit
-  Bewahrung bestehender Strukturen, Denkmäler und Qualitäten; Ortsbild
-  Gehwege neu



# Obergeislbach Szenarien der Einwohnerentwicklung



Wie viel Wachstum  
verträgt Obergeislbach?

Stellschraube  
Aufsiedlungstakt

darunter ein Anteil von 6% unter 3 Jährige  
und 6% 3 bis 6 Jährige

2035 leben in Obergeislbach 45 Kinder  
im Alter von 0 - 6 Jahren

# Die nächsten Schritte

- Erörterung Gemeinderat 10.01.2019
- Übersetzung in einen koordinierenden Rahmenplan
- Gespräche mit Eigentümern
- Umsetzung von Projekten (läuft bereits an)
- Vorstellung des Rahmenplans in Bürgerveranstaltung
- Entwicklung von Bauleitplänen aus dem koordinierenden Rahmenplan

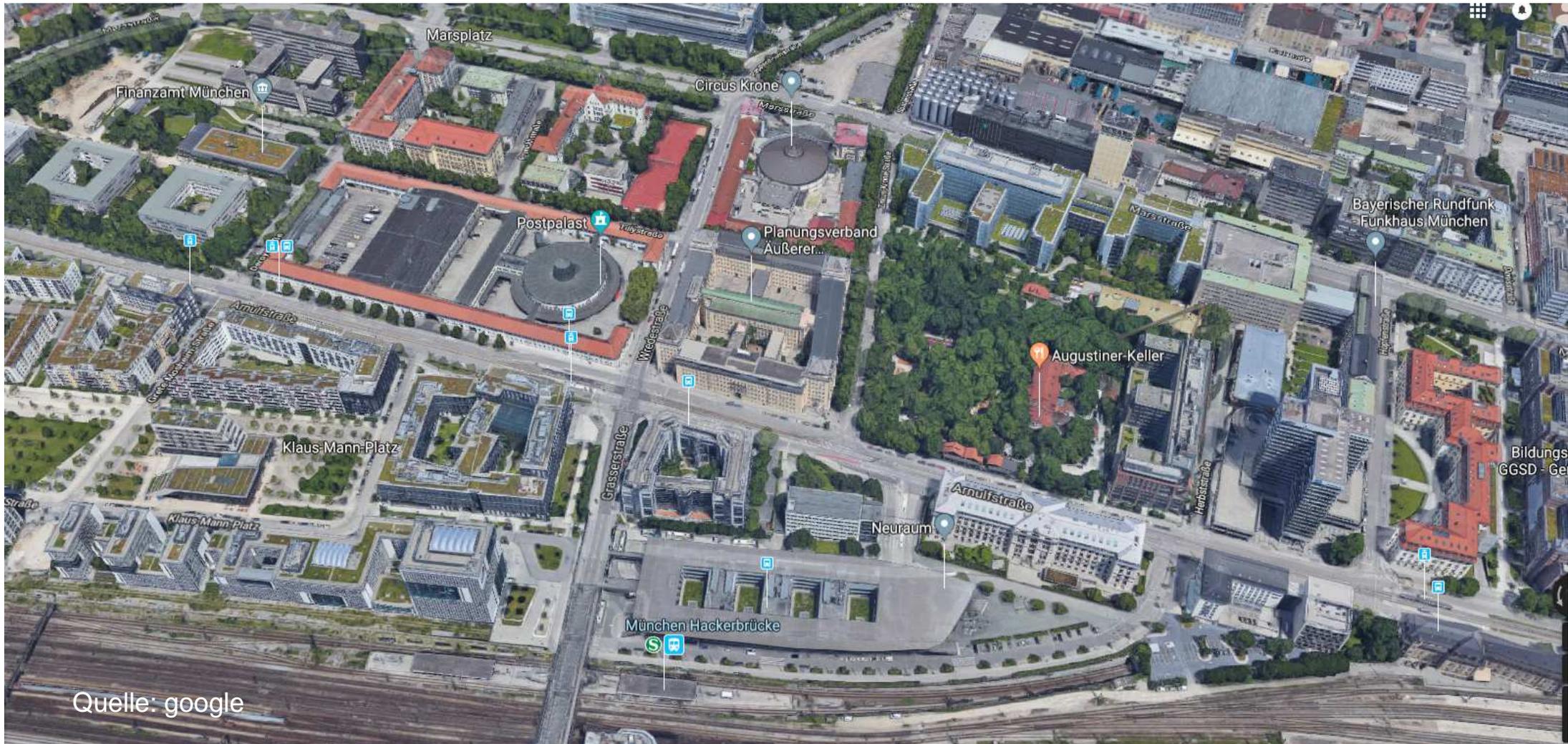
Der Rahmenplan dient als Leitfaden für zukünftige Entwicklungen



# Kontakt

Carola Seis  
Dipl.-Geogr., Stadtplanerin  
Telefon +49 (0)89 53 98 02-61  
[c.seis@pv-muenchen.de](mailto:c.seis@pv-muenchen.de)

Barbara Specht  
Architektin und Stadtplanerin  
Telefon +49 (0)89 53 98 02-32  
[b.specht@pv-muenchen.de](mailto:b.specht@pv-muenchen.de)



Quelle: google