

Rahmenplan Steinlandstraße III

Vorstellung Planunterlagen

Marktgemeinderatssitzung Isen, 17.03.2026



Inhalt

- ▶ Grundlagen
- ▶ Analyse
- ▶ Plangebiet Fläche 1
- ▶ Plangebiet Fläche 2
- ▶ Planungsziele

Grundlagen

Grundlagen

Luftbild Plangebiet

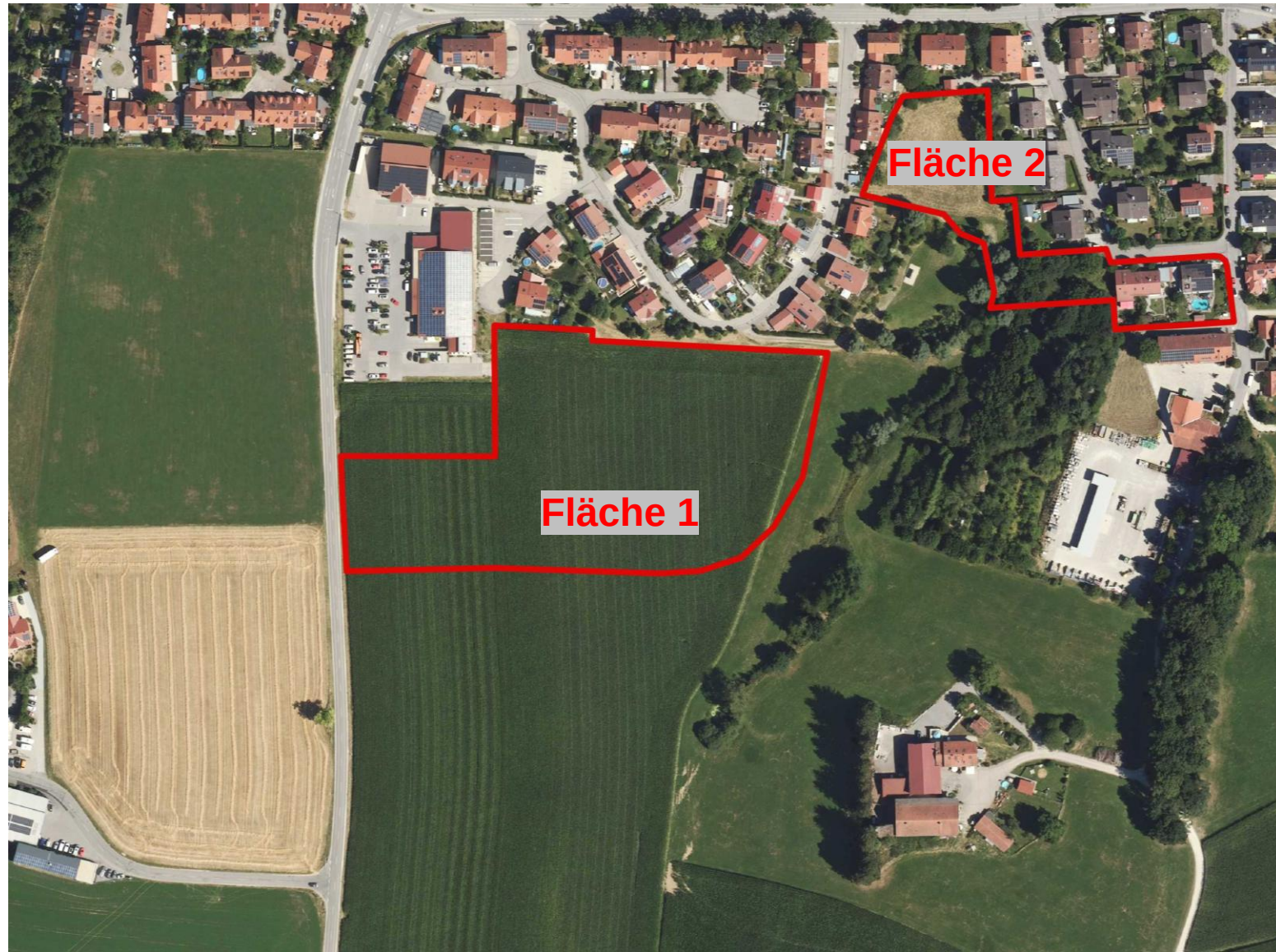
- Zwei Umgriffe:

→ Fläche 1:

ca. 20.528 qm

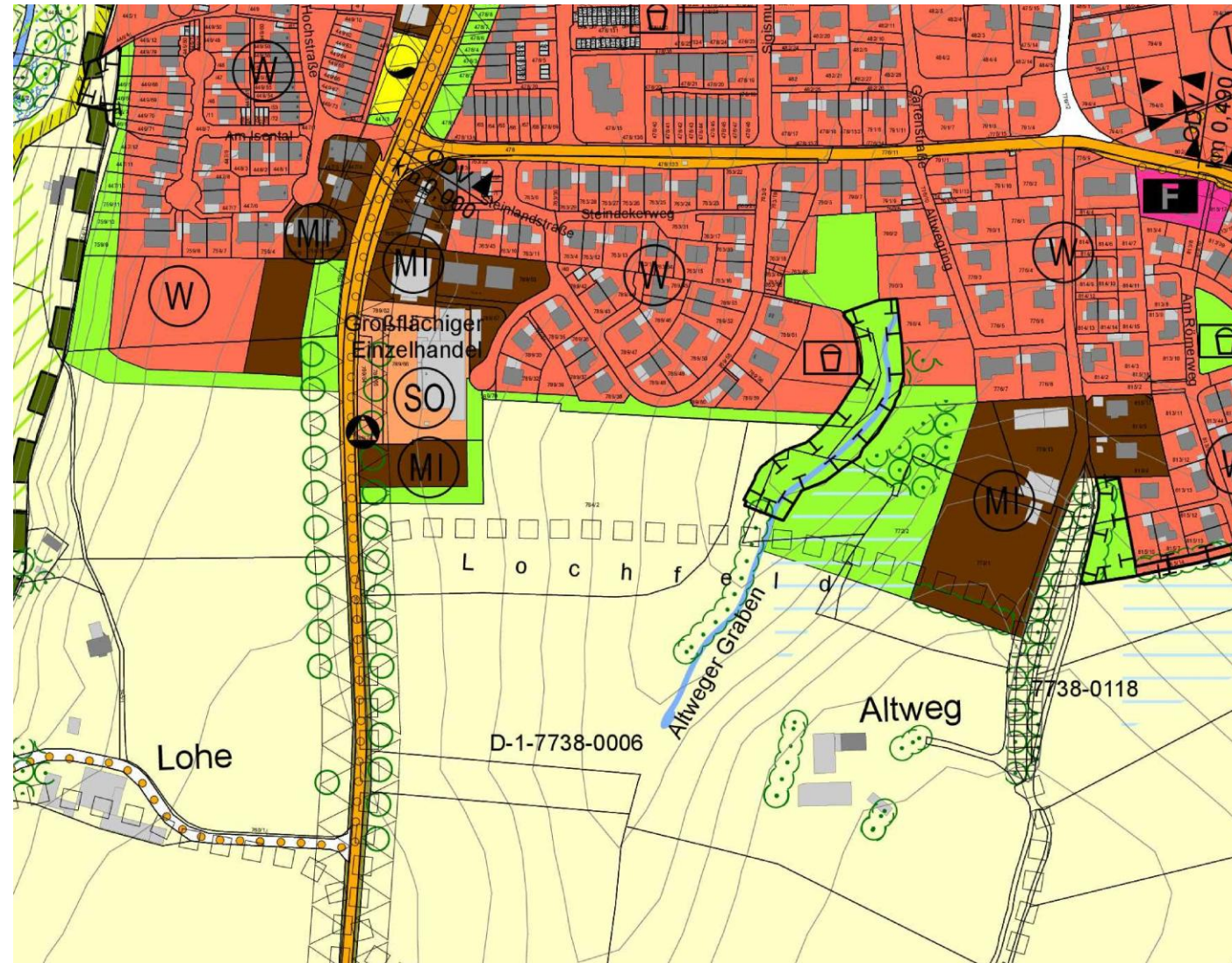
→ Fläche 2:

ca. 6.903 qm



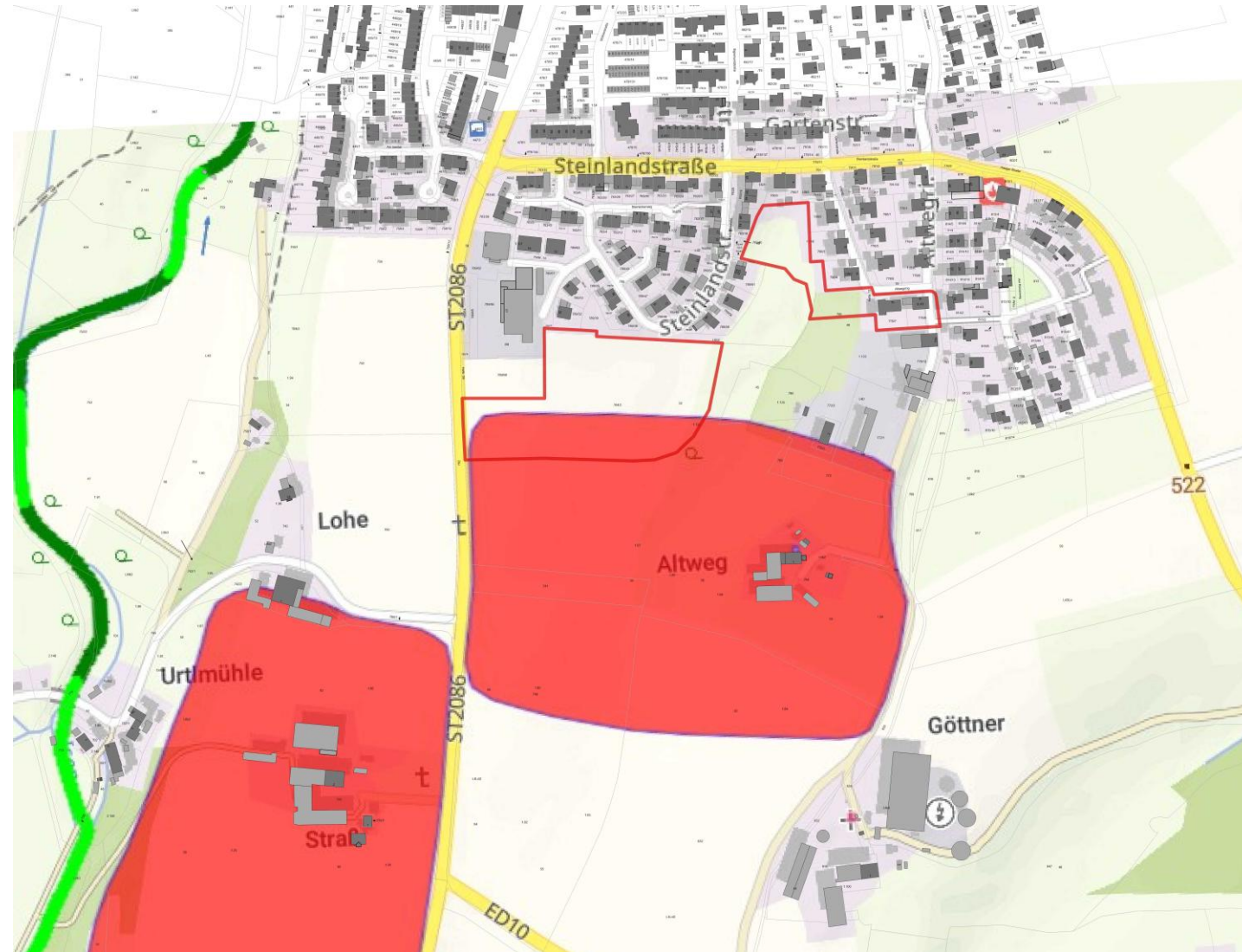
Grundlagen

FNP



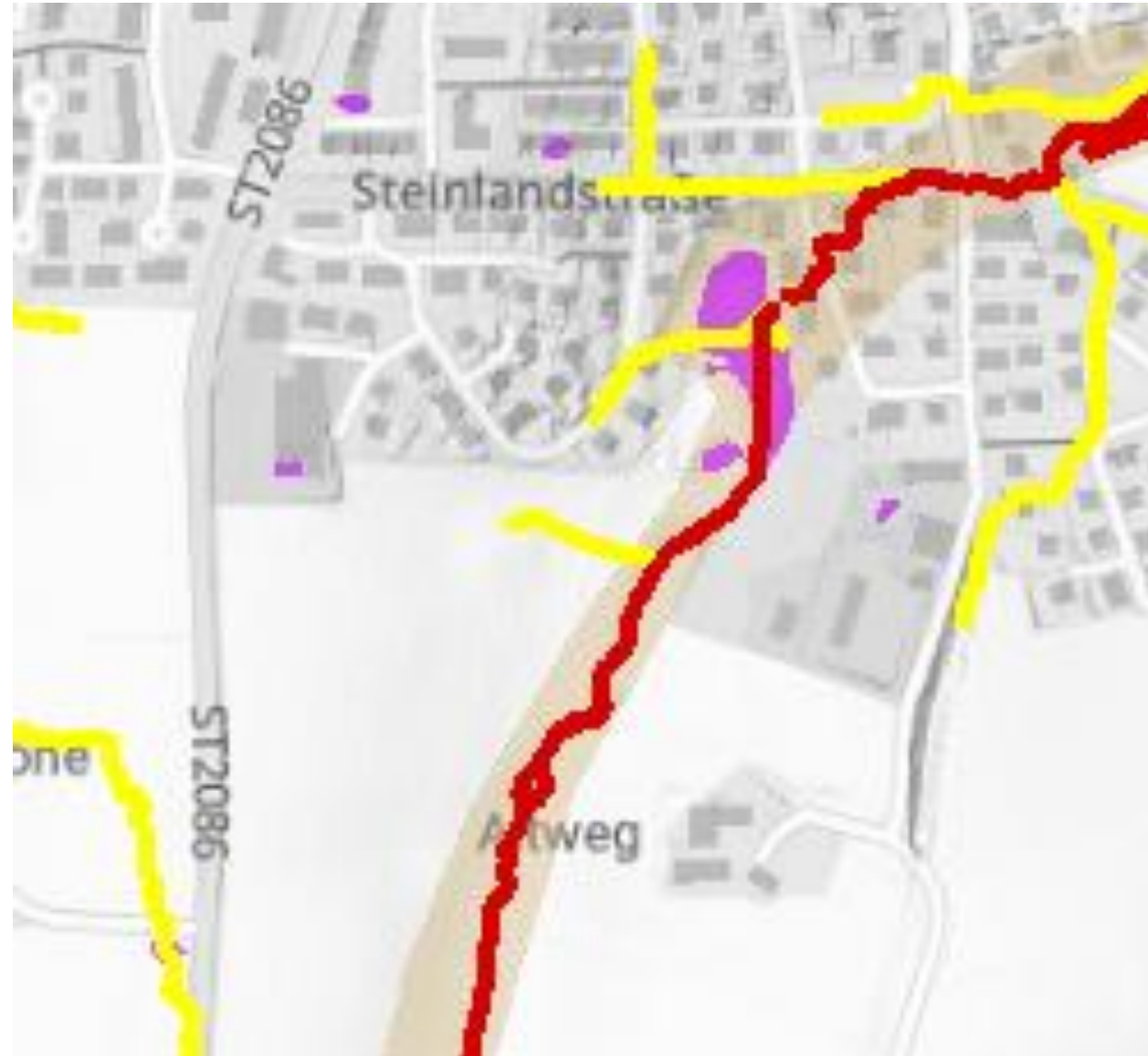
Grundlagen

Bodendenkmal

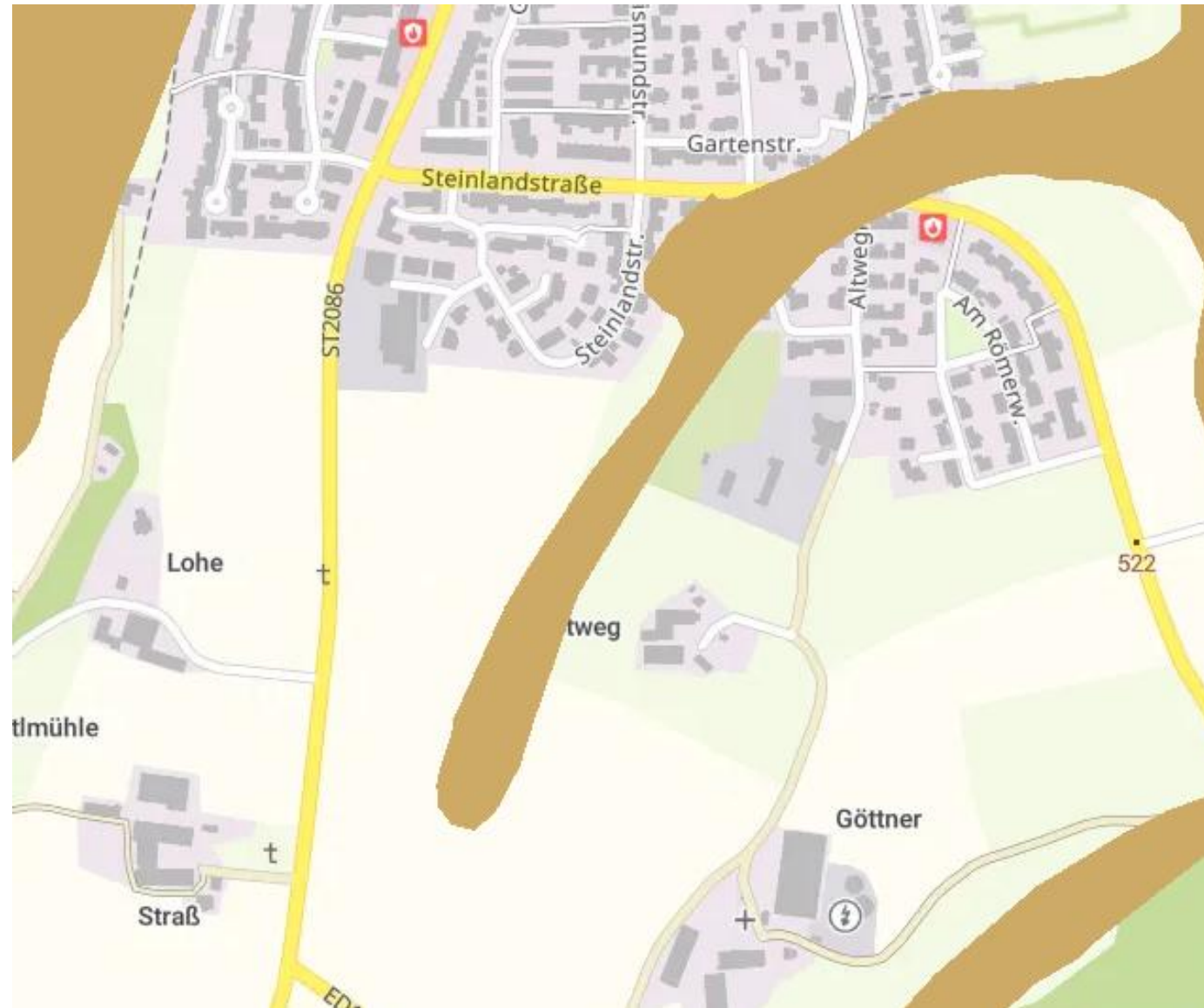


Grundlagen

Abflusskarte



Wassersensibler Bereich



Grundlagen

Basis

- Staatsstraße 2086



Grundlagen

Umgebung – bestehendes Wohngebiet „Steinlandstraße II“



Grundlagen

Umgebung – Supermarkt

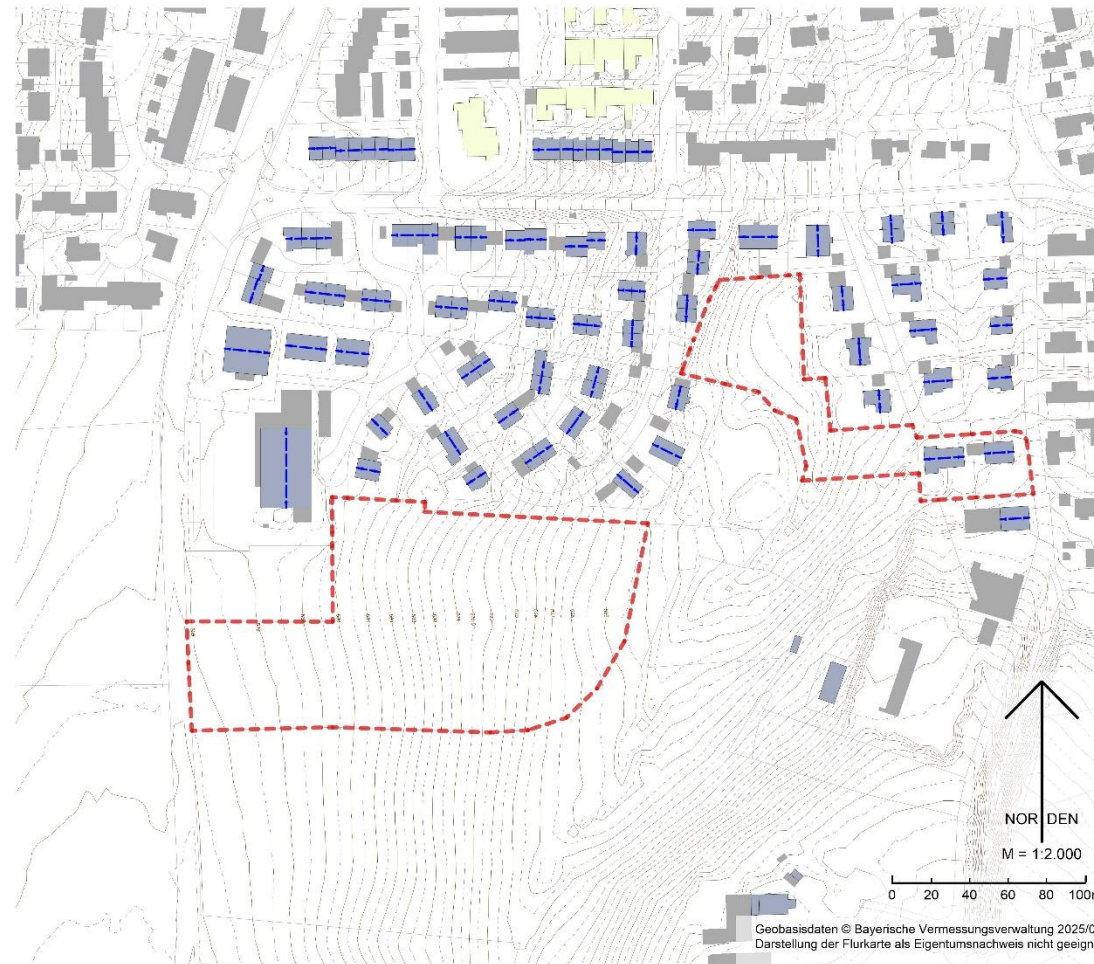


Analyse

Analyse

Dachformen

Karte 1
Dachformen

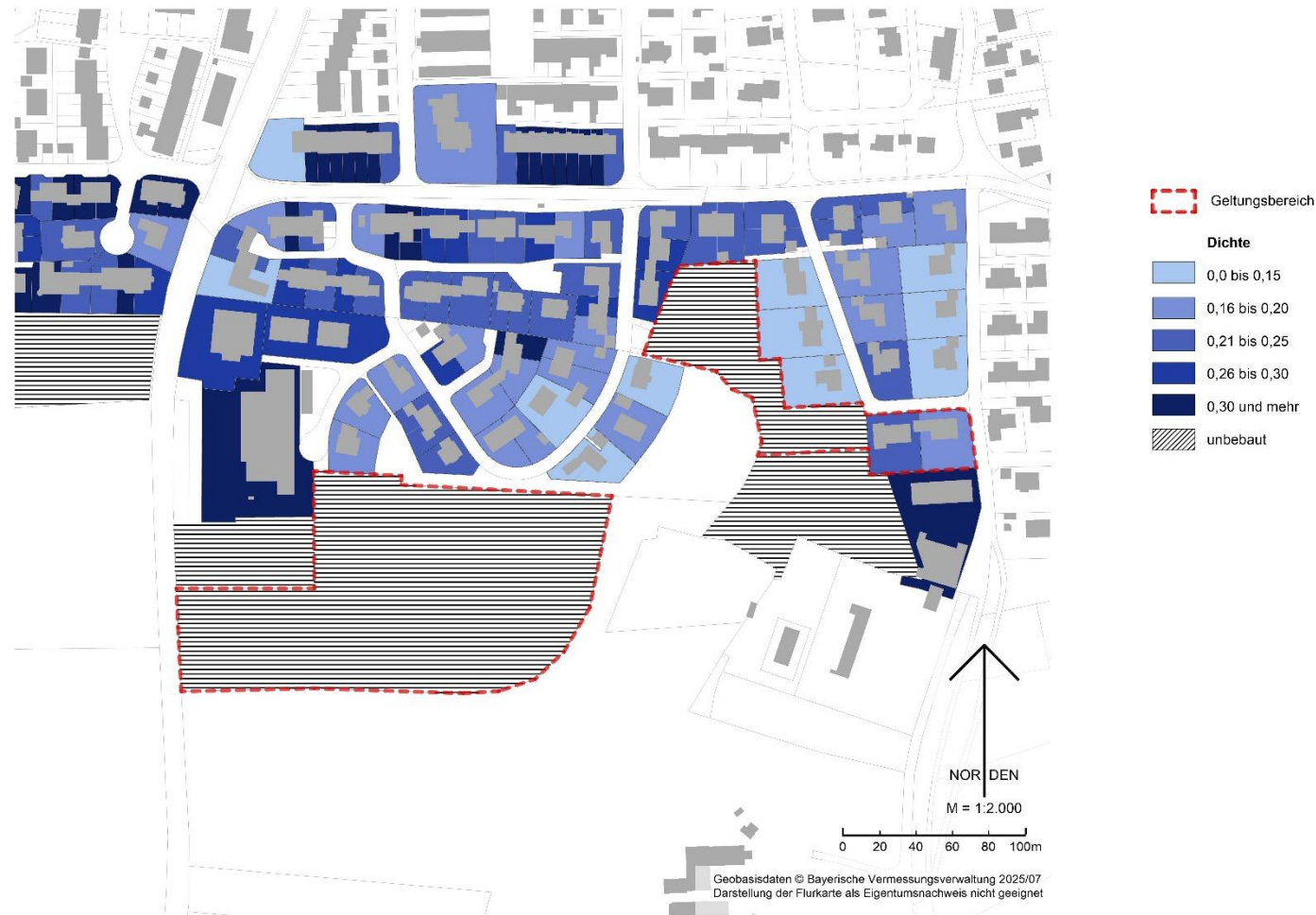


- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Haupt- und Nebengebäude (bestehende Bebauung)
- Höhenlinien
- Firstrichtungen
- Satteldach
- Pultdach
- Flachdach

Analyse

Dichte

Karte 2
Dichte

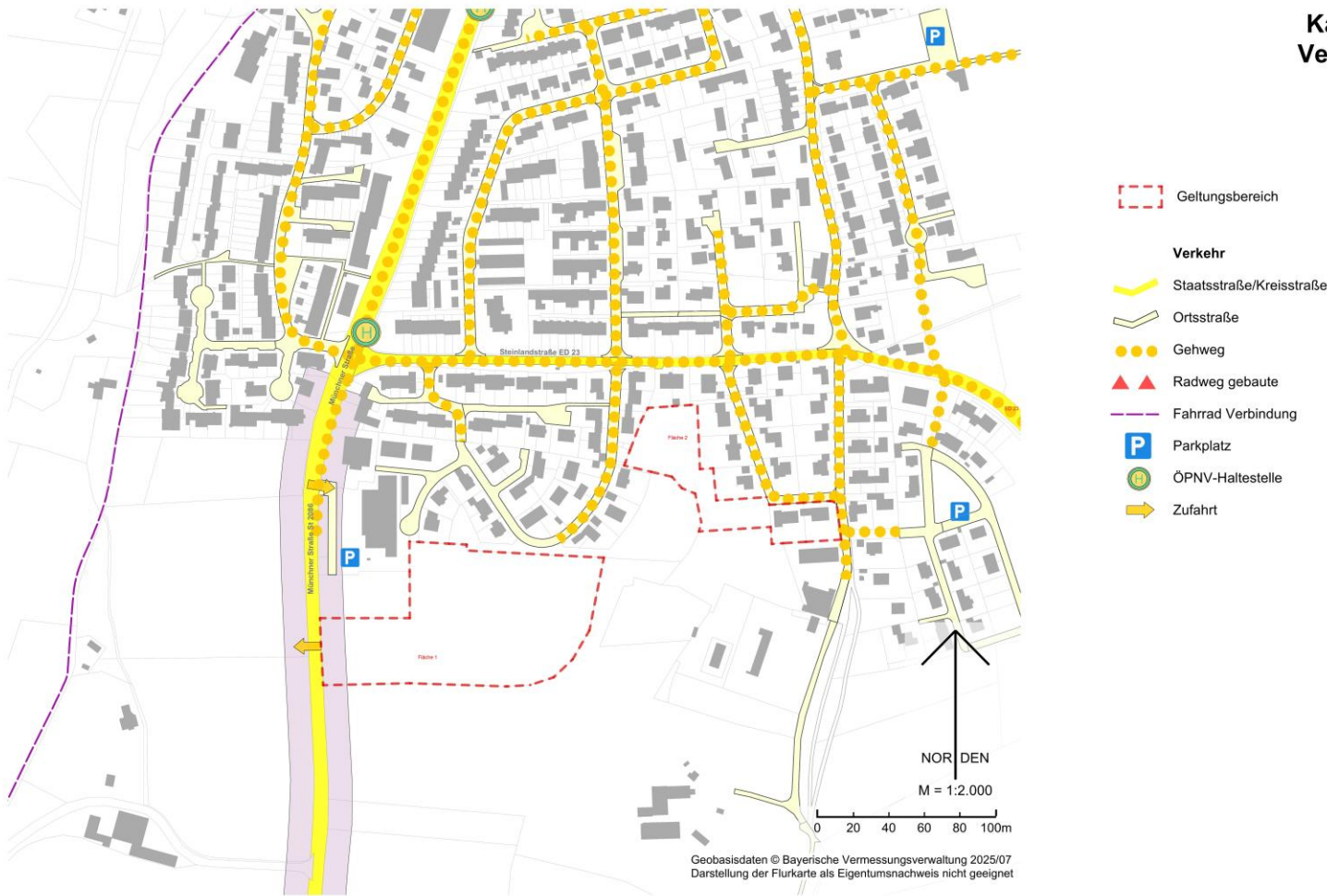


ISE41147 - Rahmenplanung Steinlandstrasse III
Stand 07.01.2026

Analyse

Verkehr

Karte 3
Verkehr



ISE41147 - Rahmenplanung Steinlandstrasse III
Stand 04.03.2026

Analyse

Grünstruktur

Karte 4
Grünstruktur

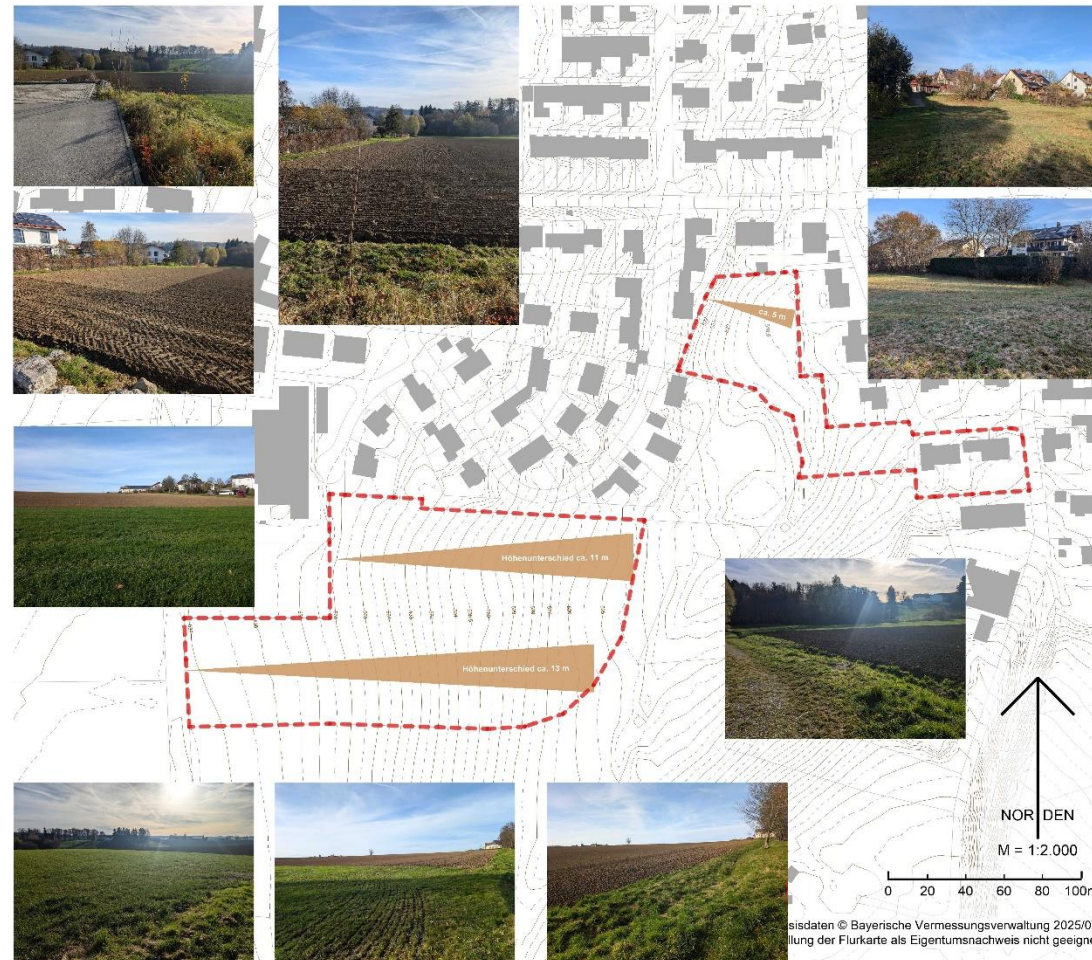


ISE41147 - Rahmenplanung Steinlandstrasse III
Stand 07.01.2026

Analyse

Topografie Bestand

Karte 5
Topografie Bestand



Plangebiet Fläche 1

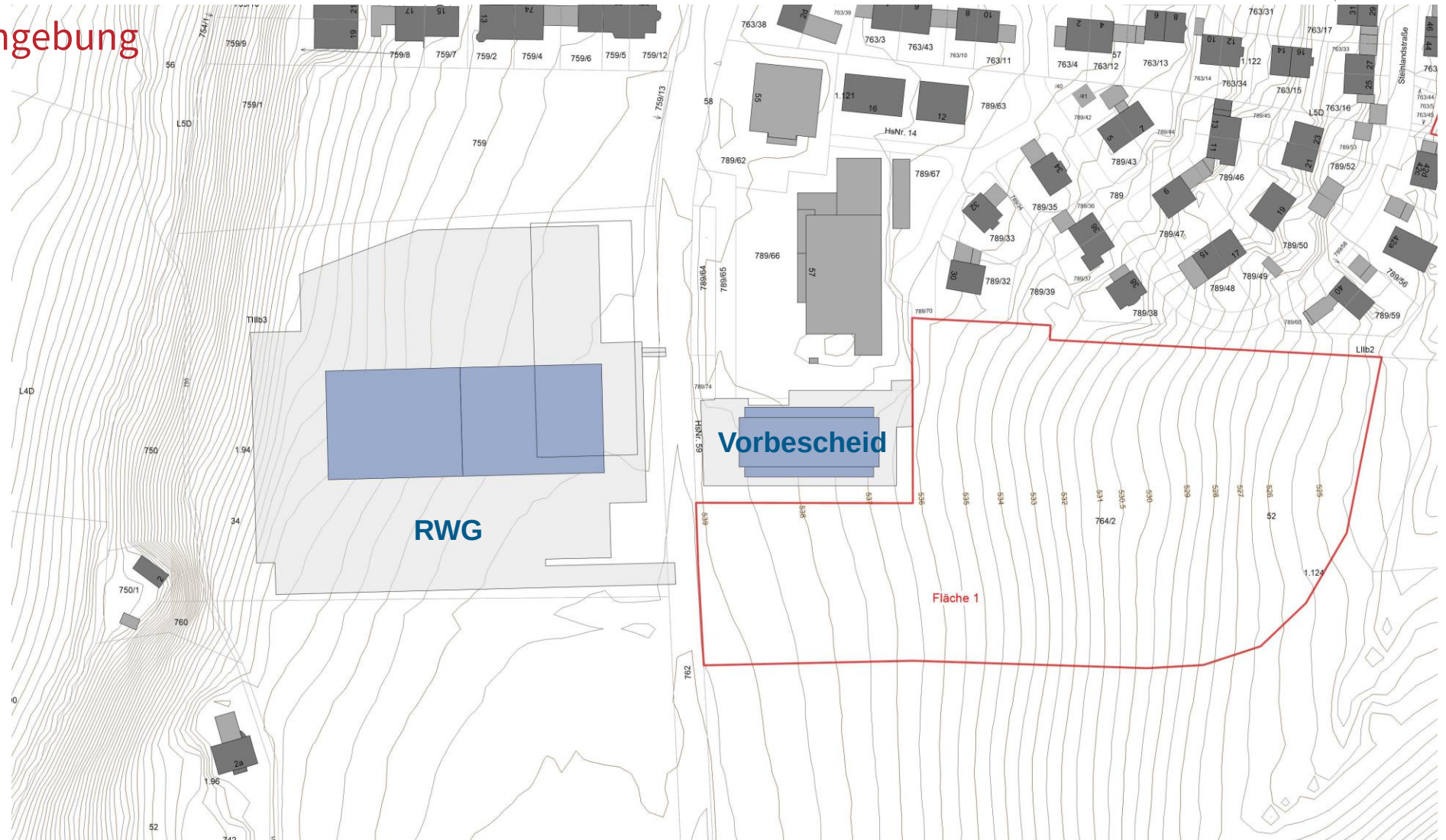
Plangebiet Fläche 1

Fotos



Plangebiet Fläche 1

Geplante Bebauung Umgebung



Plangebiet Fläche 1

Erste Einschätzung vorhandener Strukturen

- Landwirtschaftliche Fläche: Intensiv genutzt, keine Konflikte zu erwarten;
Klärung biologische Landwirtschaft, ggf. Feldvogel
- Im Osten Abstand von Vorteil → ggf. Ausgleich im Osten vorsehen – größere Grünflächen mit Feldgehölzen, Verbesserung für die Arten
- Pufferflächen entsprechend gestalten – für Arten, die vor Ort vorkommen, Nistmöglichkeiten einplanen („animal aided design“)
- Konzept für Verbesserung entwickeln
- Ausgleichsfläche im Wasser – Ausgleichsfläche schützenswert (Laubfrosch?)

Idee Freiflächengestaltung

„animal-aided design“: tierunterstütztes Entwerfen, Nisthilfen



- Klimaresiliente Stadt- und Freiraumgestaltung → hohe Aufenthaltsqualität, **multifunktionale Flächen**
- Retention (Sammeln und Speichern), Verdunstung, Versickerung von Regenwasser
→ **Schwammstadtprinzip**
- Differenzierte Freiflächenpflege (im Bereich der extensiven Flächen alle 1 bis 2 Jahre Pflegegang)
- Biodiversität Siedlung



**Freiflächen als
Naturfreiflächen**

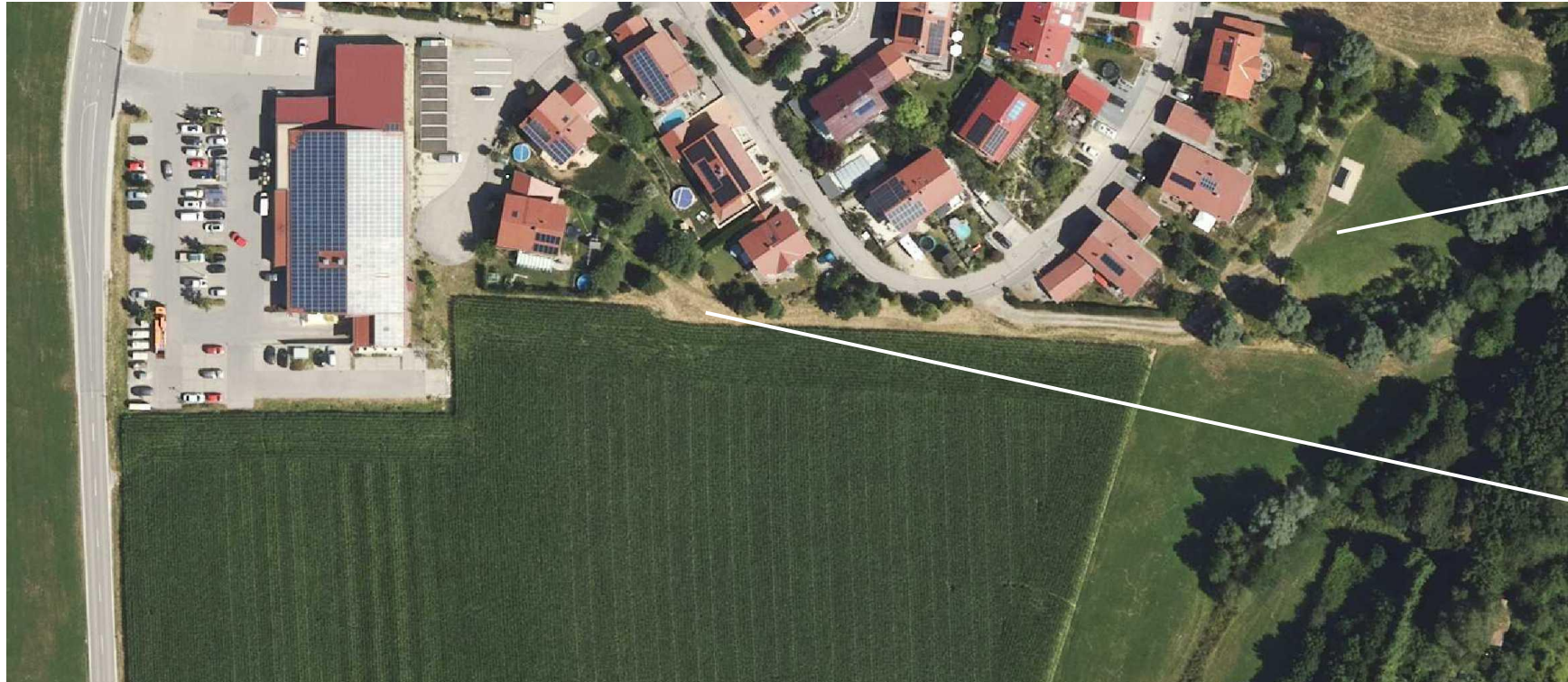


Idee Freiflächengestaltung

„animal-aided design“: tierunterstütztes Entwerfen, Nisthilfen



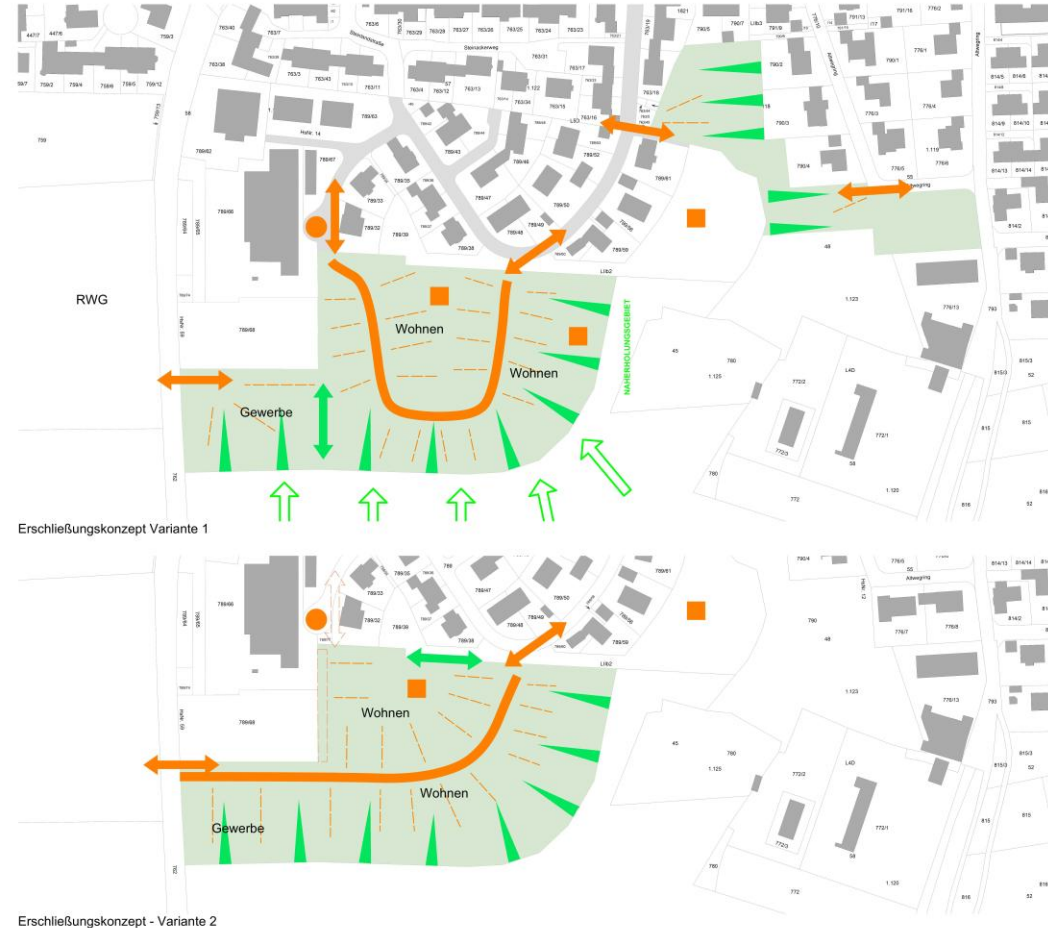
- Bestehende Freiflächen nutzen (Spielplatz vorhanden) und erweitern
- bisheriger Ortsrand erweitern → zukünftige **grüne „Lunge“**, Treffpunkt für alle



Städtebauliches Konzept Fläche 1

Städtebauliches Konzept

Erschließungsvarianten



- Gewerbe direkt von Kreisstraße aus erschlossen
- Trennung der beiden Bereiche durch Grünstreifen
- neue Ringstraße zur Erschließung des neuen Wohngebietes -> Erweiterung des Wohngebietes Steinlandstrasse II

- neue Durchfahrtsstraße als Verbindung Staatsstraße und Steinlandstraße
- Anordnung Gewerbe / Wohngebäude entlang der Straße
- Trennung bestehendes Wohngebiet mit neuem Wohngebiet durch Grünstreifen

ISE41147 - Rahmenplanung Steinlandstrasse III
Stand 03.03.2026 Erschließungsvarianten

VORABZUG

Erschließungsvariante 1

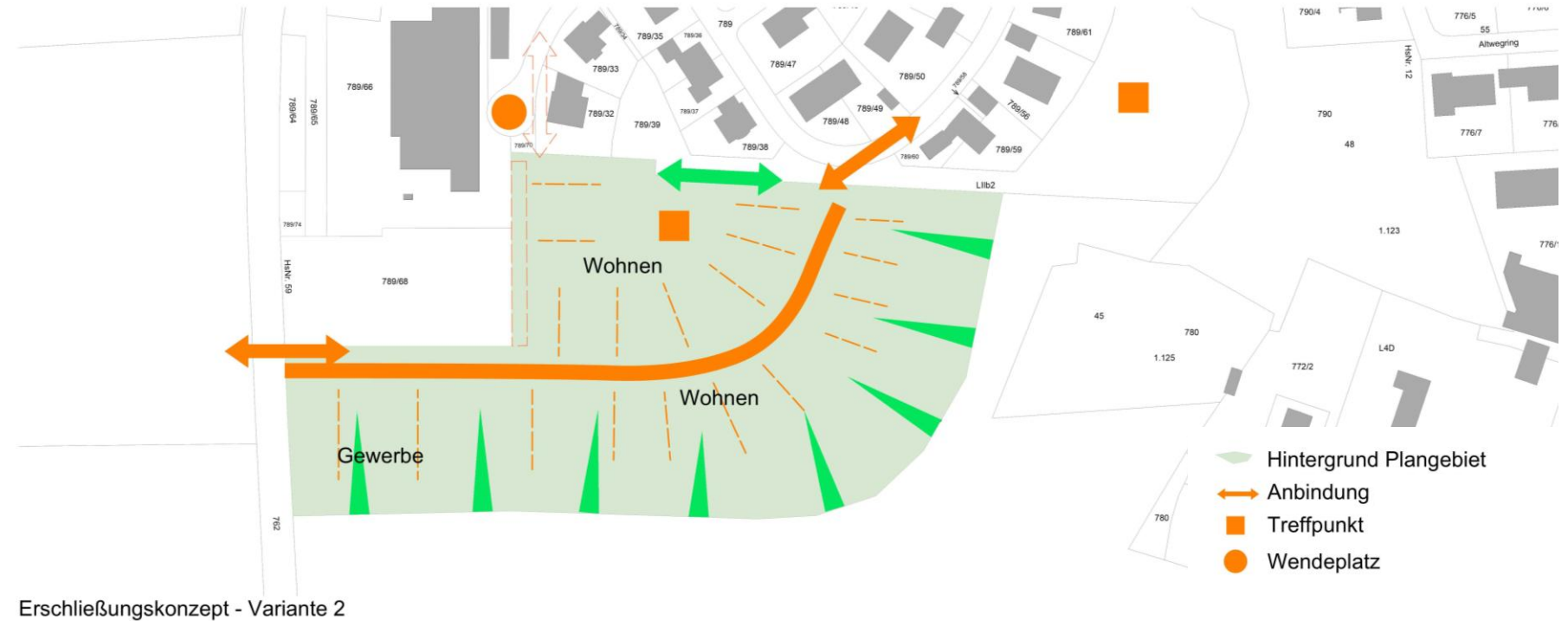


(Bildunterschrift +) © Name

Städtebauliches Konzept

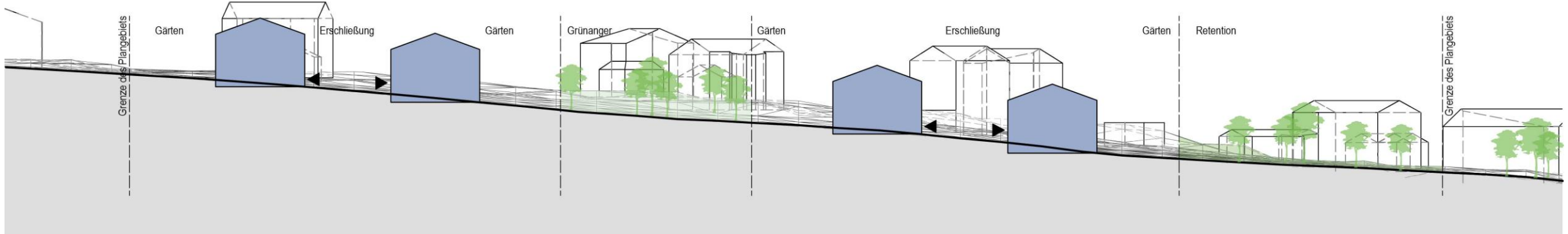
Erschließungsvariante 2

- neue Durchfahrtsstraße als Verbindung Staatsstraße und Steinlandstraße
- Anordnung Gewerbe / Wohngebäude entlang der Straße
- Trennung bestehendes Wohngebiet mit neuem Wohngebiet durch Grünstreifen



Städtebauliches Konzept

Schemaschnitt Gelände



Plangebiet Fläche 2

Plangebiet Fläche 2

Fotos westliche Fläche



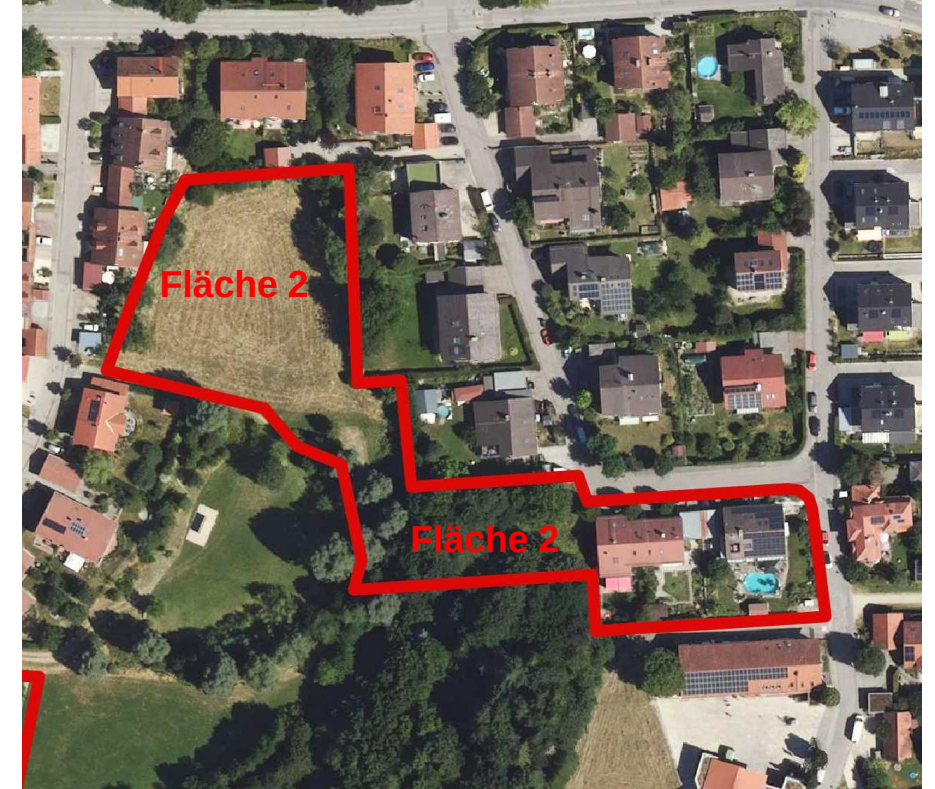
Plangebiet Fläche 2

Fotos östliche Fläche



Plangebiet Fläche 2

Erschließung



Plangebiet Fläche 2

Erschließung

- Bauwunsch vorhanden
- Fläche schwierig zu erschließen
- Ziel Gemeinde:
Fußwegeverbindung von Osten nach Westen

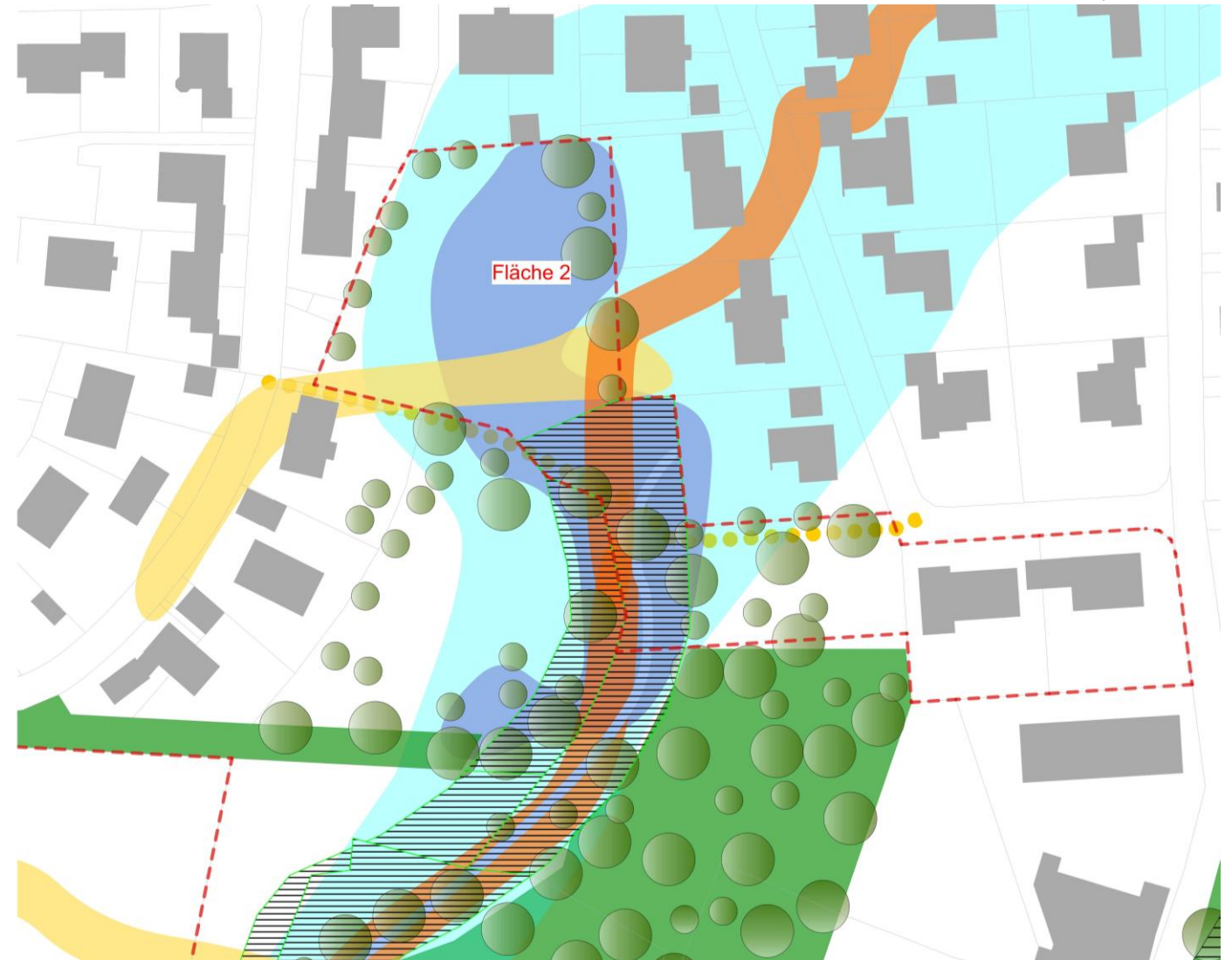


(Bildunterschrift +) © Name

Plangebiet Fläche 2

Oberflächenabfluss

-  Geltungsbereich
- Gruen- und Freiflächen**
 -  Baumbestand
 -  größere zusammenhängende Grünstrukturen
 -  Spielplatz
- Restriktionen**
 -  Bodendenkmal
 -  Biotop
 -  Ökflächenkataster
 -  Wassersensibler Bereich
 -  Gewässer
- Potentielle Fließwege bei Starkregen:**
 -  erhöhter Abfluss
 -  mäßiger Abfluss

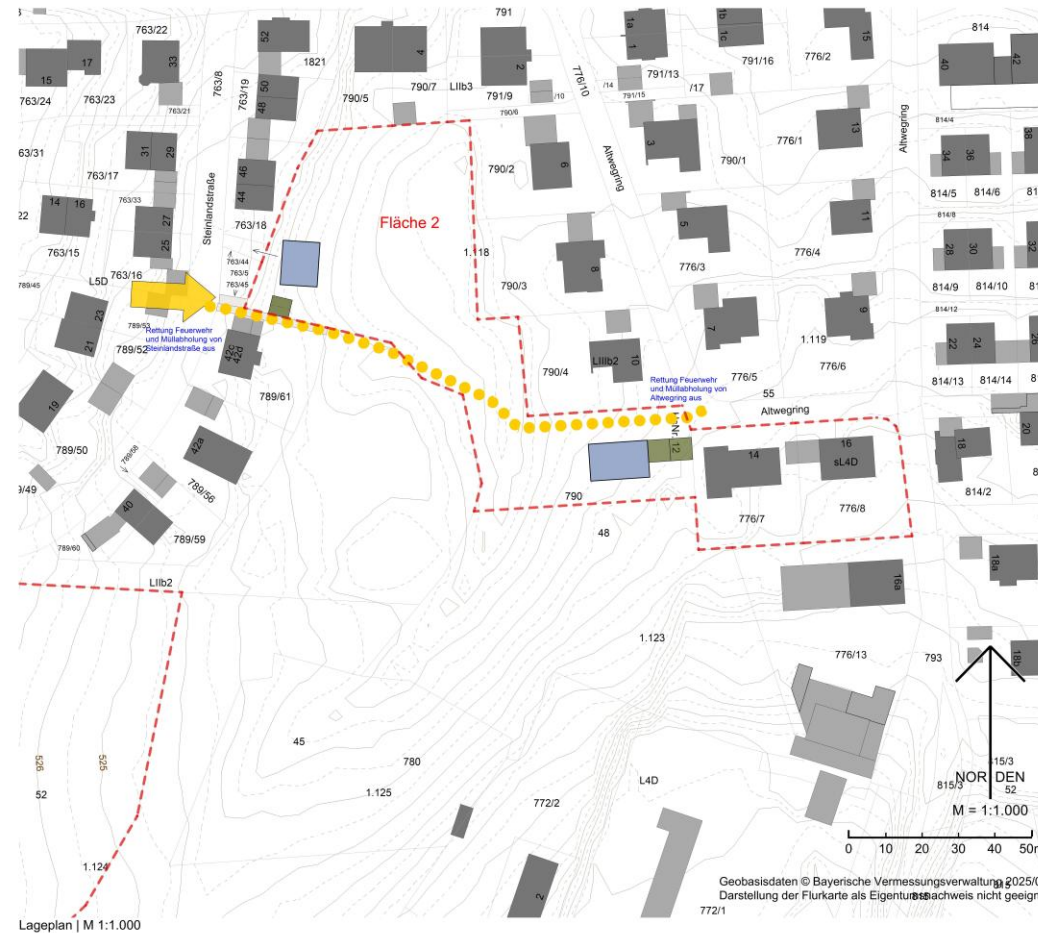


(Bildunterschrift +) © Name

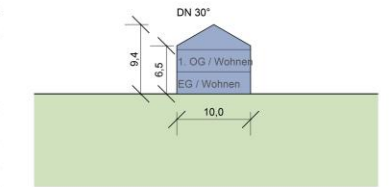
Plangebiet Fläche 2

Städtebauliches Konzept

- behutsame Nachverdichtung zulassen
- Erschließung von bereits bestehenden Straßen aus (keine zusätzlichen Straßen)



Schwarzplan M 1:5000



Schemaschnitt M 1:500

ISE41147 - Rahmenplanung Steinlandstrasse III - Fläche 2
Stand 24.02.2026

VORABZUG

PV Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

(Bildunterschrift +) © Name

Planungsziele

Klärung Ziele der Gemeinde

- Wie soll verkehrliche Erschließung erfolgen? Kreisverkehr zwangsweise geplant? Einschätzung Verkehrsgutachter sinnvoll (im Zusammenhang mit RWG-Planung)
- Für wen wird geplant? Welchen Bedarf hat Gemeinde? Welche Wohnformen sollen geplant werden? **Wer soll vor Ort wohnen?**
- Wie soll **neuer Ortseingang** erscheinen? Nur Gewerbe?
- Wie ist fußläufige Anbindung gewünscht? Wie ist Radverbindung gedacht?
- Parkierung oberirdisch / unterirdisch?
- Welche Verbindungen sind wichtig?



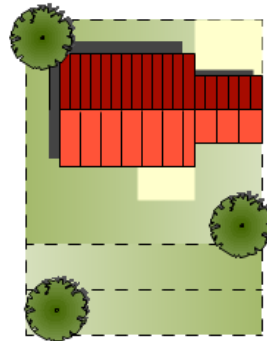
Planungsziele

Input Bauweise, Grundstücksbedarf

Einzel- und Doppelhäuser

EH

GR 120 qm
Grundstück
420 - 600 qm
mit StP



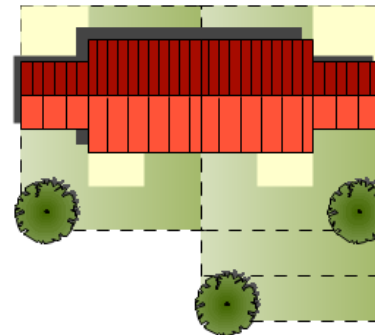
GR 0,20 - 0,28
1 - 2 Wo
1 Wo / 210 qm

Vorschlag

GR 120
Grundstück 500 qm
GRZ 0,25
1 Wo / 250 qm

DH

GR 100 qm
Grundstück
320 - 460 qm
mit StP



GR 0,22 - 0,30
1 (- 2) Wo
1 Wo / 230 qm
(1Wo / 160 qm)

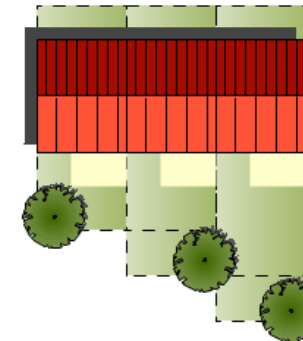
Vorschlag

GR 100
Grundstück 400 qm
GRZ 0,25
1 Wo / 250 qm

Reihen- und Mehrfamilienhäuser

RMH

GR 80 qm
Grundstück
160 - 240 qm
ohne StP



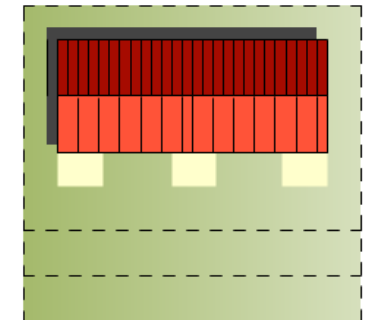
GR 0,33 - 0,50
1 Wo
1 Wo / 160 qm

Vorschlag

GR 80 qm
Grundstück 200 qm
GRZ 0,40
1 Wo / 160 qm

MFH

GR 240 qm
Grundstück
600 - 840 qm
ohne StP



GR 0,28 - 0,40
6 Wo
(1 Wo / 100 qm)
1 Wo / 140 qm

Vorschlag

GRZ 0,4
1 Wo / 140 qm

+ Fläche für Stellplätze

Planungsziele – Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Weyarn, Klosteranger

- Bauprogramm: Klosterbrauerei und Prälaturen, Mehrgenerationen-häuser, Familienwohnen (bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern), Supermarkt
- Planung Hochbau: leupold brown architekten und Kehrbaum Architekten, München
- Größe ca. 5,5 ha
- Geschosswohnungsbau
- 23 Doppelhäuser /Reihenhäuser und Mehrgenerationenwohnen
- Gesamt 45 WE



Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Weyarn, Klosteranger



Luftbild: BayernAtlas



Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

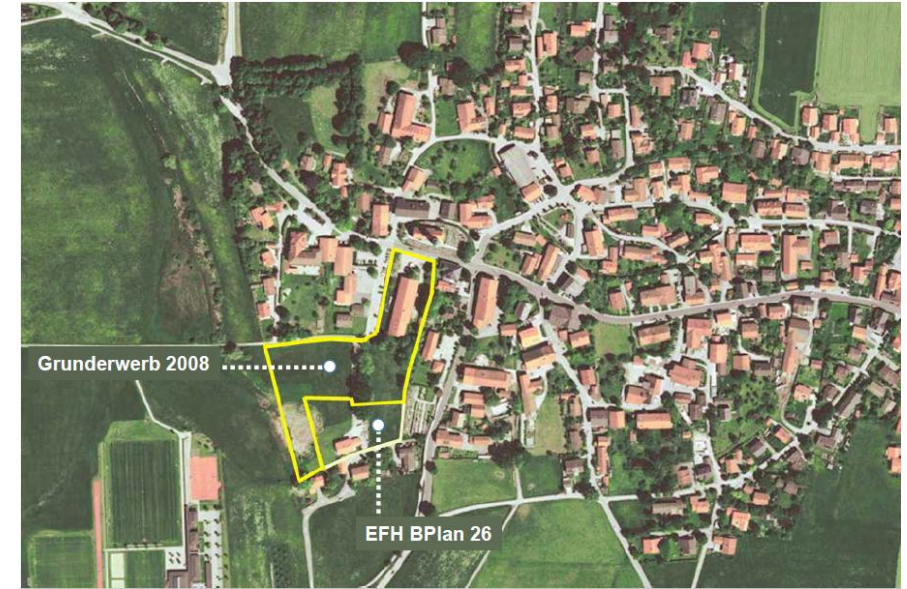
Input Best Practice: Weyarn, Klosteranger



Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Pallaufhof, Gemeinde Münsing

- Gemeinde Münsing hat Grundstück erworben
- Gründung einer Baugemeinschaft:
 - Vergabe 60% der Wohnfläche an ortsansässige Bürger
 - Verpflichtung Eigennutzung 10 J.
 - nur eine Wohneinheit je Bewerber
- Die Gemeinde hat das Grundstück 2014 unter den o.g. Bedingungen an die Baugemeinschaft verkauft



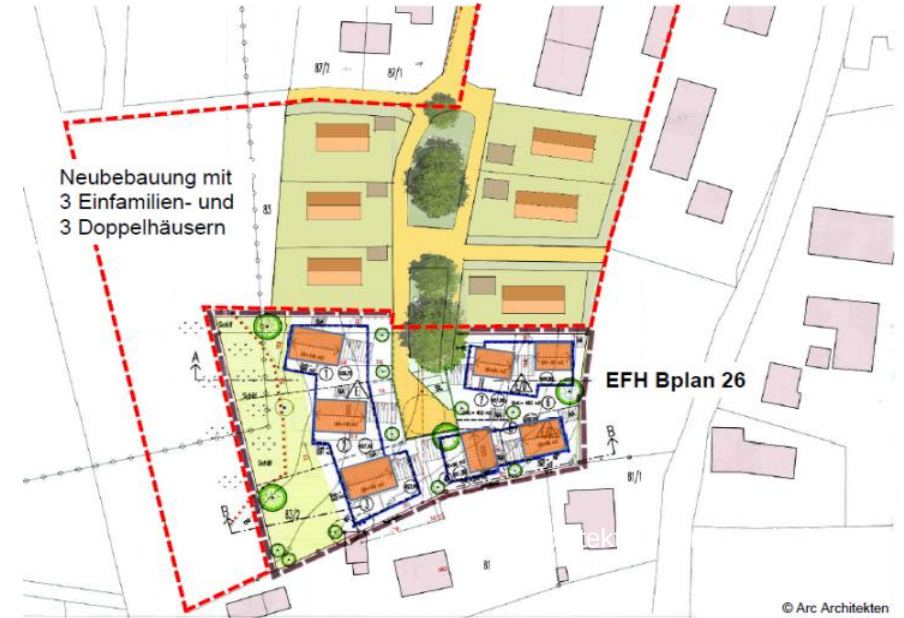
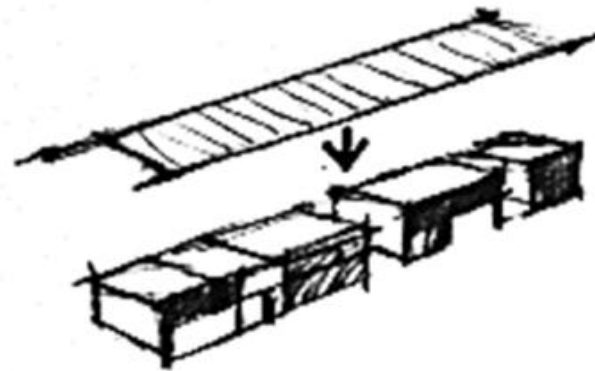
Quelle: Arc Architekten Partnerschaft mbB

Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Pallaufhof, Gemeinde Münsing

IDEE:
ein langes Dach und darunter
unterschiedlich große Haus- und
Wohneinheiten

IDEE:
ein langes Dach und darunter
unterschiedlich große Haus-
und Wohneinheiten



„Erste Planung“

Vielfalt unter einem Dach

Dörflicher Charakter

Quelle: Arc Architekten Partnerschaft mbB

Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Pallaufhof, Gemeinde Münsing

- Die Einfamilienhaussiedlung liefert keine Antworten auf die Probleme, weder auf Bodenknappheit noch auf den gesellschaftlichen Wandel

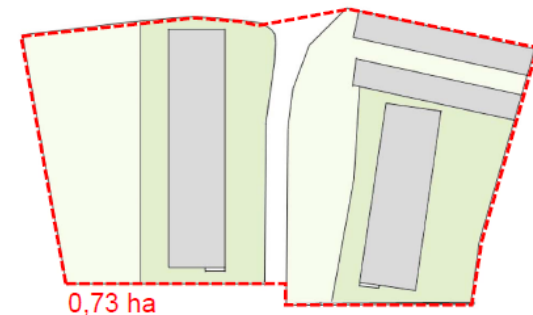
Zukunftsweisendes Wohnraumangebot
mit dörfl. Charakter



Einfamilienhaus-Siedlung

Grundstücke privat	350-700 m ²
Grundstück Gemeinschaft	2.810 m ²
Grundstück öffentlich	2.810 m ²

12 Wohneinheiten je ha



Mehrgenerationenwohnen

Grundstücke privat	160-315 m ²
Grundstück Gemeinschaft	2.640 m ²
Grundstück öffentlich	400 m ²

33 Wohneinheiten je ha

Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Pallaufhof, Gemeinde Münsing



Quelle: Arc Architekten Partnerschaft mbB

Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Winklbauernhöfe, Gemeinde Holzkirchen

Entwurfskonzept:

- Ein neues Quartier. Gebaut aus den guten Ideen aller.
- qualitative hochwertiger Lebensraum für alle
- adäquater Nutzungsmix
- Wohnen ohne Einschränkungen
- Barrierefreiheit und Inklusion
- Inklusionscafé
- Tagespflege und Seniorenwohnungen
- Wo Gemeinsamkeit groß geschrieben wird
- 3 Innenhöfe mit Grünflächen, Gemeinschaftsgärten, Platz zum Spielen und Laube zum gemeins. Grillen
- innovative Mobilitätslösungen "Autos raus. Leben rein"
- Ziel: Anzahl an Autos im Quartier deutlich reduzieren .
- Carsharing Fahrzeuge, Lastenfahrräder, Pedelecs und Fahrradanhänger
- Anzahl der Stellplätze nach aktueller Stellplatzsatzung um 55 Prozent reduziert (49 TG-Stpl / 6 Stpl für Carsharing, davon 2 in der Tiefgarage)



Quelle: MVB Max von Bredow Baukultur GmbH

Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Bludenz (Vorarlberg, AT), Maierhof

Entwurfskonzept:

Fertigstellung: 2019

- Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige reg. Genossenschaft mbH, Bregenz

Acht Gebäude mit 67 Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum:

Die acht Holzhybridbauten mit 67 zumeist geförderten Wohnungen bilden zusammen mit dem denkmalgeschützten Altbau ein Ensemble um einen zentralen begrünten Innenhof

- unterschiedliche Ausrichtung und Dimensionierung um vielfältige Blickbeziehungen zu ermöglichen und den dörflichen Charakter zu stärken
- 8 Gebäude mit Tiefgarage, dadurch oberirdisch autofrei, 67 WE, z.T. gefördert
- barrierefrei außer 1+2 OG Haus
- vielfältigen Freiflächen → öffentliche Räume für gesamtes Quartier gestaltet/ Gemeinschaftsraum fördert sozialen Zusammenhalt innerhalb des Ensembles/ Innenhof mit Spielplatz



Architekten

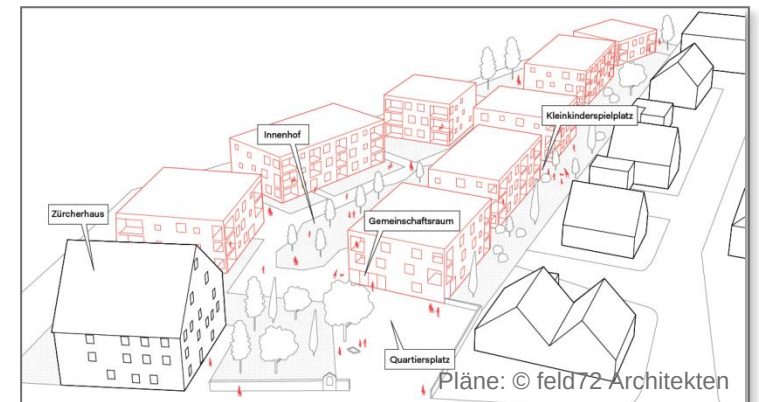
- Feld 72 Architekten, Wien u. Olang
- Projektdaten:

- Grundstück 8.467 m², GF 7.420 m², NuF 4.520 m²



Planungsziele - Ortseingang / Ortsrand

Input Best Practice: Bludenz (Vorarlberg, AT), Maierhof

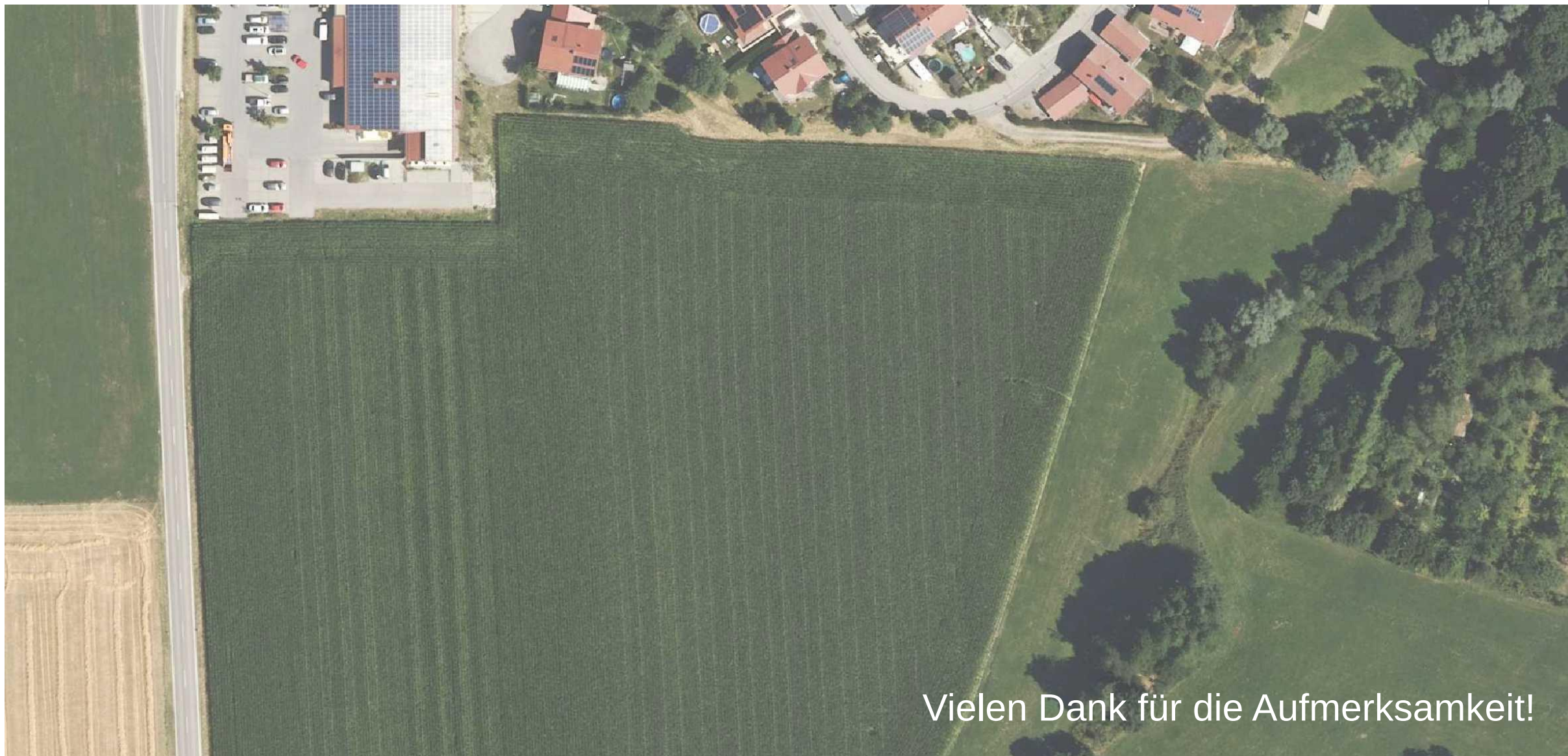


Planungsziele

Klärung Ziele der Gemeinde

- Wie soll verkehrliche Erschließung erfolgen? Kreisverkehr zwangsweise geplant? Einschätzung Verkehrsgutachter sinnvoll (im Zusammenhang mit RWG-Planung)
- Für wen wird geplant? Welchen Bedarf hat Gemeinde? Welche Wohnformen sollen geplant werden? **Wer soll vor Ort wohnen?**
- Wie soll **neuer Ortseingang** erscheinen? Nur Gewerbe?
- Wie ist fußläufige Anbindung gewünscht? Wie ist Radverbindung gedacht?
- Parkierung oberirdisch / unterirdisch?
- Welche Verbindungen sind wichtig?





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!