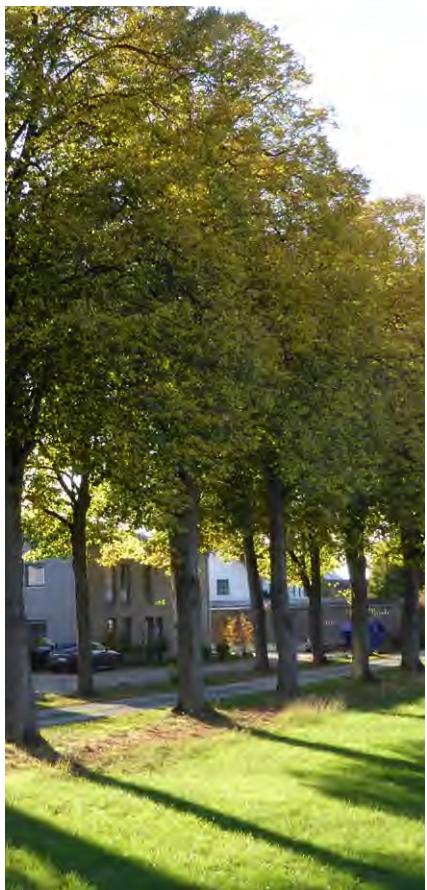


**STADT FREISING  
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN MIT  
GRÜNORDNUNG FÜR DEN ORTSTEIL ACHERING**

**30.10.2019**



Auftraggeber:

Stadt Freising  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Amtsgerichtsgasse 1  
85354 Freising

Fachliche Bearbeitung:

Planungsbüro Skorka  
Stadt- und Ortsentwicklung  
Bichlmairstr. 8  
82061 Neuried

Manuela Skorka  
Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin byak

Mitarbeit:

Ricarda Piel-Benkalev  
M.Sc. Raumplanung|Stadtplanerin  
Anne Heinkelmann  
B.Sc. Landschaftsarchitektur

Zeitraum 2018 - 2019



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschafts-  
fonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

## **1. EINFÜHRUNG**

## **2. KARTE RAHMENPLAN MIT TEXTLICHEN ZIELEN**

## **3. THEMENFELDER VON BESONDERER BEDEUTUNG:**

- LÄRMIMMISSIONEN
- NUTZUNGEN
- ORTSKERN UND STAATSSTRASSE
- GEMEINSCHAFTSRÄUME
- WOHNEN
- FREIRAUM
- PLANUNGSMETHODEN UND HERANGEHENSWEISE

## **4. ANALYSE MIT STÄRKEN UND SCHWÄCHEN**

- BESTEHENDE NUTZUNGEN
- IDENTITÄT
- ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR
- FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR
- GRENZEN UND BINDUNGEN
- MOBILITÄT



# EINFÜHRUNG



Abb. 1: Ortsteile Pulling und Achering, Maßstabslos

## AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Freising hat städtebauliche Rahmenpläne mit Grünordnung für ihre Ortsteile Pulling und Achering in Auftrag gegeben. Es sollen konkrete planerische Aussagen für den Bestand sowie für die künftige Entwicklung getroffen werden.

Die Ortsteile Pulling und Achering liegen im südwestlichen Bereich der Stadt Freising, westlich des Flughafens München. In Pulling leben ca. 1.500, in Achering ca. 180 BewohnerInnen. Beide Ortsteile weisen typische, dörfliche Strukturen auf. In Pulling haben sich seit den 60-er Jahren größere Einfamilienhausgebiete an den Ortskern angelagert, Achering hat sich stärker gewerblich weiterentwickelt. Beide Ortschaften werden von der Nähe zum Flughafen geprägt.

### Vorausgegangene Planungen

Aussagen zu den Ortschaften finden sich im Städtebaulichen Entwicklungsplan (STEP) der Stadt Freising. Auf dieser Basis wurden im Jahr 2017 Ortsentwicklungskonzepte (OEK) erarbeitet.

Die Rahmenpläne knüpfen an die Aussagen aus den Ortsentwicklungskonzepten an und konkretisieren diese.

Ortsentwicklungskonzept sowie Rahmenplan sollen auch als Grundlage für die Neufassung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

### Inhalt der Rahmenpläne

Eine stadtplanerische Besonderheit liegt darin, dass die Ortschaften sowohl im Großraum München als auch in unmittelbarer Nähe zum Flughafen MUC liegen. Dieser Umstand bringt einerseits große Einschränkungen mit sich (insbesondere durch den Fluglärm), birgt gleichzeitig aber auch große Chancen für eine künftige Entwicklung.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung stellt die Konzeptkarte mit den räumlich zugeord-

neten Zielen sowie textlichen Zielen zu wesentlichen Themenfeldern den Hauptteil des Rahmenplans dar. Hier sind alle wichtigen Entwicklungsziele kompakt dargestellt.

Zusätzlich werden einzelne Themenfelder herausgegriffen, die von besonderer Bedeutung für den jeweiligen Ortsteil sind. Sie werden mit Beispielen aus anderen Kommunen ergänzt, um die Zielsetzungen zu veranschaulichen.

Die Analyse dient als Basis für das Konzept und als Arbeitsmaterial für die Zukunft. In einzelnen Fällen können hier detaillierte Informationen entnommen werden. Die Analyse ergänzt und aktualisiert die Erhebungen, die bereits im Ortsentwicklungskonzept vorgenommen wurden. Schwerpunkte bilden im Rahmenplan die Erhebung der Nutzungen, Identität, Ortsbild und Baustruktur, Raum und Grünstruktur, die limitierenden Faktoren, das Thema Lärm und die Mobilität.

Für beide Ortsteile wurde ein Arbeitsmodell im Maßstab 1:1000 gebaut. Sie dienen der Überprüfung von künftigen Planungen unter städtebaulich-räumlichen Aspekten und der Veranschaulichung der städtebaulichen Struktur.

Die gleichzeitige Bearbeitung beider Ortsteile hat sich als sinnvoll herausgestellt, da teilweise vergleichbare Ausgangssituationen vorhanden sind und auch die Entwicklungschancen ähnlich gelagert sind.

# ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT UND RAHMENPLAN

## Ortsentwicklungsplan 2017

Auf Basis einer intensiven Bürgerbeteiligung wurde ein übergeordnetes Ortsentwicklungs-konzept erstellt.

### Hauptziele

1. Achering ist ein Wohnstandort
2. Achering ist ein Gewerbestandort
3. Achering setzt auf Treffpunkte und Ortsbildqualität
4. Achering braucht mehr Ortsbild- und baukulturelle Qualität

Es wurden Überlegungen zu Neuausweisungen und Standortfragen angestellt, jedoch ohne konkrete Darstellungen für einzelne Teilbereiche.

## Rahmenplan 2019

Konkretisierung der Ziele zu einzelnen räumlichen Bereichen sowie Themenfeldern.

Schwerpunkt: Entwicklungschancen und Profilierung des Ortes

### Detaillierte Aussagen

- zu geeigneten Nutzungsspektrien
- zur städtebaulichen Struktur und Gebäudetypologie
- zu den Freiräumen
- zu möglichen Entwicklungsflächen im Innen- und Außenbereich
- sowie zu einzelnen Fragestellungen in den Orten (Umgang mit der Staatsstraße, Wohnen u.ä.)

Die Zielsetzungen wurden im Mai 2019 mit den BewohnerInnen erörtert und daraufhin ergänzt.



Abb. 2: Ortsentwicklungskonzept Achering 2017, "Entwicklungsziele- und Zielplanung", S. 78

## PLANUNGSMATERIAL RAHMENPLAN

Der Rahmenplan stellt eine konkrete Zielsetzung und Leitlinie für die künftige Entwicklung der Ortschaften dar.

Einzelne Projekte und Planungen, die sich im folgenden Zeitraum (auch unerwartet) ergeben, können auf Basis des Rahmenplans im Gesamtzusammenhang betrachtet und eingeordnet werden.

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist eine informelle Planung. Er stellt jedoch eine wichtige Grundlage zur Steuerung der künftigen Entwicklung dar.

### Vorhandene, dynamische Entwicklung

Bestehende Siedlungsgebiete entwickeln sich beständig weiter. Viele verschiedene Beteiligte (z. B. GrundstückseigentümerInnen, Gewerbetreibende, aktive Gruppen, InvestorInnen, politische VertreterInnen u.v.m.) beeinflussen die Entwicklung und sind daran aktiv beteiligt.

Äußere Rahmenbedingungen, wie z. B. demographische, wirtschaftliche, ökologische oder planungsrechtliche Faktoren verändern sich ebenfalls, teilweise mit erheblichen Auswirkungen auf die Kommunen.

Gewünschte Veränderungsprozesse müssen häufig über längere Zeiträume hinweg vorangebracht werden.

Ein starrer „Masterplan“ mit detaillierten Angaben zu allen Bereichen kann daher nicht zum Ziel führen. Gewünschte Veränderungen in bestehenden Siedlungen sind von vielen Faktoren abhängig, sie können nicht „auf Knopfdruck“ hergestellt werden.

### Ausrichten einzelner Projekte auf das Gesamtziel

Daher ist es sinnvoll, aktuelle Veränderungswünsche oder Projekte von Einzelnen, z. B. GrundstücksbesitzerInnen, sozialen Einrichtungen oder Gewerbetreibenden als „Motor“ für eine positive Entwicklung zu nutzen. Hierzu müssen aktuelle Projekte auf die übergeordneten Ziele ausgerichtet werden. In vielen Fällen kann durch eine frühzeitige Koordinierung und Anpassung an die Gesamtziele mit vergleichsweise wenig Aufwand eine Lösung gefunden werden, die dem einzelnen Projekt gerecht wird und gleichzeitig die Entwicklung der gesamten Gemeinde voranbringt.

Ein Abgleich aller laufenden Projekte mit den Gesamtzielen ermöglicht es, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und so wichtige Chancen für eine positive Entwicklung in bestimmten Bereichen zu nutzen.



"Einen Baum kann man nicht großziehen,  
man muss ihm den Raum zum wachsen geben"

In diesem Sinne werden konkrete Zielsetzungen für eine künftige Entwicklung aufgezeigt. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt ein Handlungsspielraum, in welchem künftig einzelne Bauvorhaben oder größere Planungen umgesetzt werden können.

Abb. 3: Baum



## RAHMENPLAN MIT ZIELEN

KONZEPTKARTE RAHMENPLAN

TEXTLICHE ZIELE ZU EINZELNEN  
BEREICHEN UND THEMENFELDERN

Diese Broschüre dient der Erläuterung der Rahmenplanung. Die Karte mit weiteren, textlichen Zielen wird auf Grund des notwendigen Maßstabs als separater Ausdruck beigelegt.



## ZIELE RAHMENPLAN

**Übergeordnete Ziele (konkrete Ziele zu einzelnen räumlichen Teilbereichen und zu wichtigen Themenfeldern siehe separate Zielekarte)**

1. Erhalt der Identität von Achering als eigenständige Ortschaft mit ursprünglich dörflicher Prägung
2. Nutzen der Chancen des Standortes hinsichtlich der Nähe zu Freising, München und Flughafen für die künftige Entwicklung
3. Erhalt der Nutzungsmischung, Stabilisierung der Wohnnutzung bzw. Fortentwicklung der Wohnnutzung im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten, Ergänzung fehlender Wohnraumangebote
4. Gezielte Ansiedlung bestimmter Branchen und Betriebe, die den Ort selbst stärken
5. Abstimmung künftiger Nutzungen oder Standortfragen mit den Planungen für den Hauptort Freising z. B. hinsichtlich der Verlagerung / Erweiterung von in Achering oder im Stadtgebiet ansässigen Betrieben
6. Ausbildung eines Dorfkerns
7. Erhalt und Stärkung des gesellschaftlichen Lebens und der Dorfgemeinschaft (z. B. durch räumliche Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten)
8. Verbesserung der Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Bereichen
9. Erhalt und Weiterentwicklung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes, Ausbildung eines qualitätsvollen Übergangs von Siedlung und Landschaft
10. Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Freiraumqualitäten, Aufwertung bestehender Freiflächen
11. Berücksichtigung und Verbesserung des Schutzes vor den vorhandenen Lärmmissionen (Staatsstraße, Autobahn, Flugverkehr)
12. Reduzierung der negativen Auswirkungen der stark befahrenen Staatsstraße (Barriere Wirkung, Lärm, Ortsbild)
13. Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes
14. Verbesserung der Anbindung des Ortes an Pulling sowie Freising und den Flughafen insbesondere mit dem ÖPNV und Rad



## THEMENFELDER VON BESONDERER BEDEUTUNG

LÄRMIMMISSIONEN

NUTZUNGEN

STAATSSTRASSE

TREFFPUNKT / GEMEINSCHAFTS-  
RÄUME

WOHNEN

FREIRAUM

PLANUNGSMETHODEN UND  
HERANGEHENSWEISE

Der Sachstand zum rechtlichen Umgang mit der Lärm situation in Pulling und Achering aus baurechtlicher Sicht wurde anhand eines Termins mit Fachbehörden im Dezember 2018 aktualisiert.

### Bestehende und künftige Nutzungen im Kontext zum Thema Fluglärm

Wesentliche Aussagen für die zukünftige bauliche Entwicklung von Achering und Pulling sind folgende:

Die bestehenden Fluglärmzonen nach LEP und Regionalplan sind veraltet, eine Aktualisierung wird von Seiten der übergeordneten Behörden derzeit nicht vorgenommen (weder für zwei noch für drei Startbahnen). Daher bestehen keine Lärmschutzzonen nach FluglärmG, welches eine einheitliche Berechnung dieser Zonen deutschlandweit festsetzt.

Die Planfeststellung zur 3. Startbahn muss im Rahmen eines Bauleitplanverfahren in jedem Fall berücksichtigt werden.

Der Bau der 3. Startbahn ist derzeit politisch zurückgestellt, die weitere Entwicklung ist ungewiss. Ziel ist daher in der Rahmenplanung, ein möglichst „robustes“ Konzept zu entwickeln, das unter den verschiedenen Rahmenbedingungen umsetzbar ist.

Wohnen ist nur auf Flächen möglich, die in im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebieten liegen (§34 BauGB). Bei Neuausweisungen sind nur Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete möglich, schutzwürdige Nutzungen sind unzulässig.

### Immissionen durch Straßen

Über das Thema Fluglärm hinaus ist Achering auch vom Straßenlärm betroffen (Autobahn und Staatsstraße). Im Umfeld der beiden Straßen ist daher im Einzelfall (einzelne Baugenehmigung) zu prüfen, wie die verschiedenen und überlagernden Lärmquellen zu werten sind.

### Ziele der BewohnerInnen und der Stadt Freising

Die BewohnerInnen und am Ort arbeitenden Menschen nehmen den Lärm unterschiedlich wahr. Insgesamt wird er jedoch als belastend empfunden und man möchte weitere Verschlechterungen verhindern. Dennoch wird der Ort auf Grund seiner gewachsenen Struktur und seiner Qualitäten als Wohn- und Arbeitsstandort geschätzt. Die bestehende Nutzungsmischung, bei der einzelne Wohngebäude oder Wohnungen im Ort verteilt liegen, soll dauerhaft aufrecht erhalten werden.

Auf Grund der rechtlichen Vorgaben sollen aus planerischer Sicht Nutzungen gestärkt werden, die eine organische Fortführung der bestehenden Nutzungen darstellen. (Siehe auch Themenfeld 'Ergänzende Nutzungen').

# Themenfeld Lärm



Abb. 4: Lärmimmissionen durch Flugverkehr



Abb. 5: Lärmimmissionen durch Staatsstraße



Abb. 6: Immissionen durch Autobahn



Abb. 7: Bestehende Nutzungsmischung

## ERLÄUTERUNG KONZEPT (NUTZUNGEN)

### Künftige Nutzungen sind in Abhängigkeit zum Thema Fluglärm zu sehen

Achering ist ursprünglich aus zwei dörflichen Teilbereichen westlich der heutigen Staatsstraße entstanden. Der gesamte Ort weist eine Nutzungsmischung auf. Reine Wohngebiete sind nicht vorhanden, das Wohnen ist damit einerseits kleinteilig "eingestreut", andererseits gegenüber den anderen Nutzungen eher untergeordnet. Die Frage künftiger Nutzungen ist stark von der Nähe zum Flughafen und den damit verbundenen Lärmemissionen geprägt.

Hierbei sind zwei verschiedene Bereiche zu betrachten, für welche unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen gegeben sind: Der bereits bebaute Siedlungsbereich und mögliche Neuausweisungen im Außenbereich.

Ziel für den bebauten Bereich ist es, die bestehenden Nutzungen fortzuführen und harmonisch weiterzuentwickeln. Hier sind weiterhin Wohn- und Mischnutzungen möglich. Es sind noch viele Hofstellen vorhanden. Teilweise wurde jedoch die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, so dass sich hier die Frage einer sinnvollen Nachnutzung stellt. In Achering sind unbebaute Grundstücke im Innenbereich vorhanden, auf welchen z. B. Lagernutzung oder park&fly vorhanden ist. Auf diesen Flächen ist z. T. sowohl eine Wohnnutzung als auch andere, z. B. gewerbliche Nutzung zugelassen. Für den Außenbereich ist lediglich die Neuausweisung von Gewerbe- oder Industriegebieten gemäß BauNVO zulässig.

### Gezielte Auswahl und Steuerung neuer Nutzungen

Um eine qualitätvolle und organische Entwicklung zu sichern, müssen passgenaue Lösungen gefunden werden, die zum einen die bestehenden Struktur des Ortes (nicht nur die bauliche sondern auch die gewerbliche und soziale) weiterentwickeln und gleichzeitig in die Zukunft gerichtete Entwicklungsmöglichkeiten für den Ort darstellen. Eine Ausweisung von "übli-

chen" Gewerbegebieten am Ortsrand im Sinne einer Angebotsplanung ist fachlich nicht zu empfehlen. Auf Grund der großen Nachfrage nach Flächen würden Gewerbegebiete schnell vergeben werden, es sollte jedoch immer auch ein Mehrwert für die Ortschaft Achering erkennbar sein.

Die Lage von Achering im Großraum München und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen und allen Angeboten der attraktiven Kreisstadt Freising sowie der nahe Autobahnanschluss stellen große Potentiale für eine qualitätvolle Entwicklung auch im Rahmen der Einschränkungen durch den Fluglärm dar.

Im Rahmenplan wird daher ein geeignetes Nutzungsspektrum für die einzelnen Teilbereiche aufgezeigt, das eine qualitätvolle Entwicklung des Ortes ermöglicht und dabei gleichzeitig die Potenziale der Lage aufgreift. Basis hierfür ist der Erhalt der bestehenden Nutzungsmischung mit kleinteiligem Gewerbe, Handwerk und Landwirtschaft.

### Ergänzende Nutzungen

Als passende, ergänzende Nutzungen werden insbesondere Übernachtungs- und Tagungsangebote, neuartige Raumangebote für das Arbeiten (Co-Working, Meetings), aber auch kleinteilige Gewerbe- oder Handwerksbetriebe gesehen. Diese Nutzungen können sowohl in bestehenden Gebäuden als auch in Neubauten, die zum Ortsbild passen, untergebracht werden. (siehe auch nächste Seiten)

Ein weiteres Ziel ist es, im gesamten Bereich zwischen Kirche und Feuerwehr die in Ansätzen vorhandene Ortsmitte zu stärken. Daher sollten hier gezielt Nutzungen angesiedelt werden, die sich auch an die Öffentlichkeit richten oder von den BewohnerInnen genutzt werden und damit zu einer gewissen Belebung führen (z. B. Übernachtung, Gemeinbedarf, Gastronomie oder Betriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte).

# Themenfeld Nutzungen

## Wohnen

Da Wohnen als Nutzung bei Neuausweisungen unter den bestehenden rechtlichen Bedingungen nicht möglich ist, sollte dieses eine wichtige Rolle in den bestehenden Gebieten spielen. Im Innenbereich sind unbebaute Flächen vorhanden, hier ist eventuell eine Wohnnutzung denkbar. Auch in den dörflichen Kernbereichen kann man sich eine Umnutzung landwirtschaftlich geprägter Gebäudestrukturen zu Wohnen gut vorstellen.

einer Verbesserung der räumlichen Situation der Straße als auch zu einem verträglicheren Umgang mit dem Verkehr führen (Reduzierung der Geschwindigkeit, Querungsmöglichkeiten, Vermeidung des Eindrucks einer Ausfallstraße) siehe auch Themenfeld "Umgang mit der Staatsstraße".

>> Siehe auch Kapitel "Planungsinstrumente und Herangehensweisen"

## Gewerbliche Nutzungen

Achering ist von einer kleinteiligen Nutzungs- mischung geprägt, die sich weitestgehend innerhalb der städtebaulichen Struktur entwickelt hat. Dieses Prinzip soll auch für die zukünftige Entwicklung beibehalten werden. Da die Nachfrage nach Gewerbevlächen sehr groß ist, ist es sinnvoll, gezielt Betriebe anzusiedeln, die bereits in der Umgebung vorhanden sind und neue Flächen suchen.

Denkbar ist auch eine Verlagerung von bestehenden gewerblichen Nutzungen aus dem Hauptort Freising nach Achering mit dem Ziel dort Flächen z. B. für innerstädtisches Wohnen nutzbar zu machen.

Wichtig ist, dass eine Ansiedlung von Gewerbe nicht zu einer unerwünschten Überformung und einem Verlust der dörflichen Prägung und Identität führt. Da die Nachfrage sehr hoch ist, ist eine gezielte Auswahl geeigneter Betriebe prinzipiell möglich.

## Entwicklungsflächen

Auf der Basis von Überlegungen zur Entwicklung von Bauflächen entlang der Staatsstraße im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung, kommt es im Rahmenplan einer zur genaueren Betrachtung. Für diese Flächen mit Entwicklungspotential werden Empfehlungen zur Nutzung sowie zur baulichen Ausgestaltung gegeben. In Achering kann die Entwicklung von Bauflächen entlang der Staatsstraße auch zu

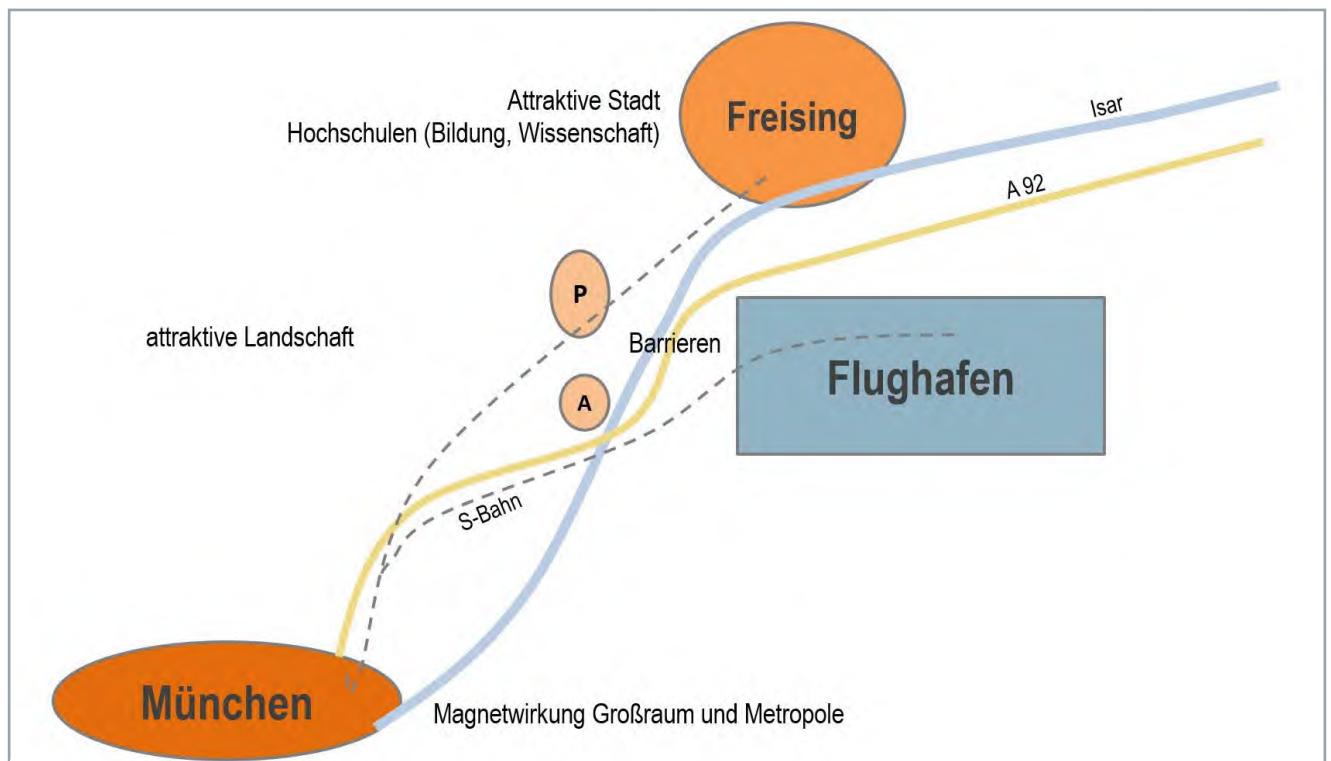


Abb. 8: Lage der Ortschaften Pulling und Achering

## Standortfaktoren

Lage im Großraum München als Region mit großer Dynamik

Nähe zum Flughafen und zu Freising

Autobahnanschluss

Nahmobilität unzureichend: direkte Verbindungen (ÖPNV, Rad) zum Flughafen oder nach Freising / Pulling nicht gegeben

# Themenfeld Nutzungen



Abb. 9: Flughafen München



Abb. 10: Stadt Freising

## CHANCEN IM HINBLICK AUF EINE GEZIELTE AUSWAHL VON NUTZUNGEN FÜR DIE ORT- SCHAFT ACHERING

### Nutzungen in der Nähe des Flughafens

- Tagungen / Meetings / innovative Arbeitskonzepte wie z. B. Co-Working
- Übernachtung

### Kontext zu Freising

Verlagerung von Nutzungen aus / nach Freising Hauptort

Zusammenspiel Hauptort / Ortsteile

Schwerpunkt kleinteiliges Handwerk und Gewerbe

### Mögliche Profilierung

- Kleinteilige, dörfliche Prägung im positiven Sinn
- Lokalkolorit / Alleinstellungsmerkmale
- Im Sinne von „Nah am Flughafen, aber mitten in Bayern“
- Hochwertige Architektur: Neuinterpretation der dörflichen Merkmale
- Auch „moderne“ Nutzungen
- Lokale Akteure, Vernetzung vor Ort, gemeinsam profitieren

Auf Grund der Einschränkungen durch den Fluglärm im Hinblick auf mögliche Nutzungen gilt es, gegebene Potenziale zu nutzen und gleichzeitig vorhandene Qualitäten im Ort weiterzuentwickeln.

### Die Nähe zu München, zum Flughafen und dem Autobahnanschluss in Kombination mit dörflichem Charakter als Potential nutzen

Die Lage von Achering im Großraum München, die Nähe zum Flughafen und dem Autobahnanschluss stellen große Potenziale zur weiteren Entwicklung von Achering dar. Die Nachfrage nach Flächen aller Art, insbesondere nach Gewerbevlächen und Wohnraum ist enorm. Daher besteht die Chance, Nutzungen gezielt auszuwählen, die den Ort bereichern. Eine "Überformung" durch beliebige Nutzungen, die keinen Zusammenhang zu Achering bilden und den ursprünglichen Charakter zerstören, sollte vermieden werden.

Gerade das in Teilen noch intakte dörfliche Erscheinungsbild und der Bezug zur Landschaft (offene Landschaft im Westen und Isarauen im Osten) stellen eine Qualität dar, die im Umfeld eines internationalen Flughafens mit (meist austauschbarem) Angebot an Dienstleistungen eine Besonderheit und ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

### Eine mögliche Profilierung des Ortes könnte so mit dem Begriff "Nah am Flughafen, aber mitten in Bayern" beschrieben werden.

Ein zeitgemäßes Angebot an Dienstleistungen im Bereich Tagung, Übernachtung, Meeting oder Co-Working kann in Räumen und Gebäuden angeboten werden, die die dörflichen Gestaltungsmerkmale aufweisen und deren Qualitäten in moderner Bauweise aufgreifen. Damit ist eine Besonderheit gegeben, die langfristig die dörflichen Qualitäten sichert und gleichzeitig zukunftsweisende Nutzungen möglich macht.

### Wohnen und Arbeiten / neue Arbeitsformen wie z. B. Co-Working

Die Kombination von Arbeiten und Wohnen ist im dörflichen Bereich typisch und trägt zur Lebendigkeit des Dorflebens bei. Eine Ergänzung mit modernen Formen von Arbeitsräumen und des Zusammenarbeitens stellt eine passende EntwicklungsChance für Achering dar. Im Umland von München, insbesondere auch im Hinblick auf die Nähe zum Flughafen gibt es für diese Nutzungen eine große Nachfrage.

### Übernachtung und Tagungen

Übernachtungsangebote, ggf. in Kombination mit Tagungsräumen, sind eine weitere Möglichkeit, um Nutzungen weiterzuentwickeln, die zur Struktur von Achering passen und sich ins Ortsbild einfügen können. Auch in diesem Fall können bestehende Gebäude genutzt werden, es sind aber auch Neubauten oder die Ausweisung von neuen Flächen für diesen Zweck denkbar. Voraussetzung ist eine hochwertige Architektur, die die dörflichen Merkmale aufnimmt und ggf. in zeitgemäßer Gestaltung fortführt. Die authentische Atmosphäre, die ein umgebautes, historisches Gebäude ausstrahlt, kann als Vermarktungsvorteil gegenüber weltweiten Hotelketten genutzt werden. Angebote im Bereich Übernachtung sind in Achering bereits vorhanden und könnten weiter ausgebaut werden.

### Gezielte und gesteuerte Ansiedlung von Nutzungen

Der Rahmenplan beschreibt die städtebaulichen Ziele für das o. g. Nutzungsspektrum. Um zu guten Lösungen im Rahmen der Umsetzung zu kommen, ist eine gezielte Steuerung notwendig. Im Fall von leerstehenden Hofstellen oder zum Verkauf anstehenden Grundstücken sollte frühzeitig nach passenden InvestorInnen oder BetreiberInnen der gewünschten Nutzungen gesucht werden. Eine Vernetzung auf der lokalen Ebene (BewohnerInnen, ansässige

# Themenfeld Nutzungen

Gewerbetreibende, Stadtverwaltung, Hochschulen u. ä.) kann Lösungen begünstigen, die wirklich zum Ort passen und diesen bereichern. Auf Grund der starken Nachfrage auch nach Flächen, die lediglich in der Nähe des Flughafens liegen oder als Geldanlage dienen sollen, darüber hinaus aber wenig Bezug zu den örtlichen Gegebenheiten entwickeln, ist es sinnvoll, die eigenen Interessen der Ortschaft und der Stadt Freising zu stärken.

**Von einer "Angebotsplanung", also einer Neuausweisung von Bauflächen, die dann am freien Markt ohne weitere Auswahlkriterien vermarktet werden, wird fachlich explizit abgeraten.**

Auf Flächen sollte erst Baurecht geschaffen werden, wenn eine qualitätvolle Lösung und passende AkteurInnen zur Umsetzung gefunden wurden und diese mit den entsprechenden Instrumenten (städtebauliche Verträge, Vorhabenbezogene Bebauungspläne o. ä.) gesichert wurden. Hintergrund ist hier auch die generell geringe Flächenverfügbarkeit. Die wenigen verfügbaren Flächen sollten daher gezielt für Nutzungen verwendet werden, die die Orts- bzw. Stadtentwicklung positiv beeinflussen.

## Lokal handeln - gemeinsam profitieren

Durch eine gute Vernetzung der lokalen AkteurInnen können neue produktive Netzwerke zw. Kleingewerbe, Selbständigkeit, Landwirtschaft und Handwerk entstehen.

## Verbesserte ÖPNV- und Radwegeanbindung als Basis für einen attraktiven Standort

Eine Verbesserung der Anbindung an die umgebenden Nutzungen, insbesondere an den Flughafen und an Freising kann die Entwicklung derartiger Nutzungen weiter begünstigen. (siehe Ziele zur Mobilität).

>> Siehe auch Planungsinstrumente und Herangehensweisen



### Beispiel Mesner Hof

- Steinberg am Rofan, Tirol
- Sanierung des 400 Jahre alten Mesnerhofs
- Community Retreat mit Co-Living und Co-Working
- Autentische Atmosphäre

Abb. 11-14



# Themenfeld Nutzungen

## Beispiel Stiftung Nantesbuch

- Bad Heilbrunn, Deutschland
- Besondere Verbindung Landwirtschafts- und Veranstaltungsbetrieb, Gästehaus
- Thema: Kunst und Natur
- Zusammenschluss der zwei zentralen Hofgebäude: „Das Lange Haus“
- Bestand, Tradition, Modernität und Nachhaltigkeit vereint
- Architekt Florian Nagler



Abb. 15-19





Abb. 20: Markierung wichtiger Nutzungen

Achering ist aus zwei landwirtschaftlichen Kernbereichen westlich der Staatsstraße entstanden. Zwischen diesen beiden Bereichen liegt jetzt ein zentraler Bereich mit Kirche, Gasthaus, Feuerwehr und zwei Beherbergungsbetrieben. Der Bereich ist durch die Staatsstraße zerschnitten und mit seinen größeren Lager- und Parkierungsflächen sowie der Stellung und Ausrichtung der einzelnen Gebäude nicht als Dorfkern oder Ortsmitte ablesbar.

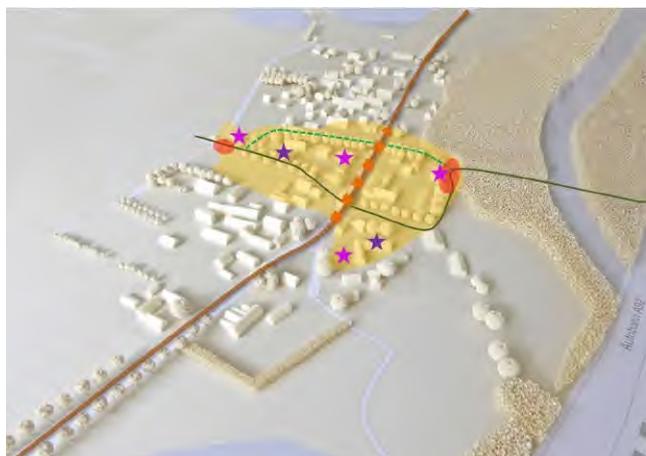


Abb. 21: Verknüpfung/ Ausbildung Ortsmitte

Durch eine verbesserte Durchwegung mit Fuß- und Radwegen sowie einer Aufwertung des Freiraums bzw. des öffentlichen Raums können die bestehenden Nutzungen besser verknüpft werden.

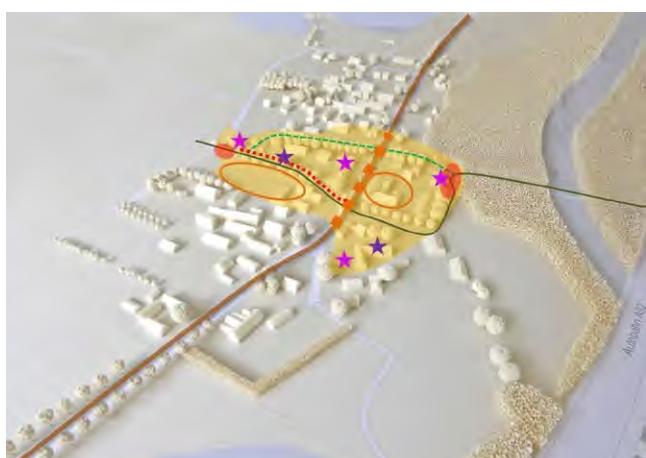


Abb. 22: Aufwertung der Nutzungen

Mittel- oder langfristig könnten in diesem Bereich höherwertige Nutzungen angesiedelt werden. Dies sollten Nutzungen sein, die von vielen Menschen aufgesucht werden (z. B. Übernachtung, Tagung oder auch Wohnen) und damit in Kombination mit den bereits vorhandenen Nutzungen zu einem Bereich mit zentraler Bedeutung beitragen. Auch die Führung des überregionalen Fußweges über den Kirchenpunkt kann dies fördern und z. B. das vorhandene Gasthaus stärken.

# Themenfeld Ortskern und Staatsstraße

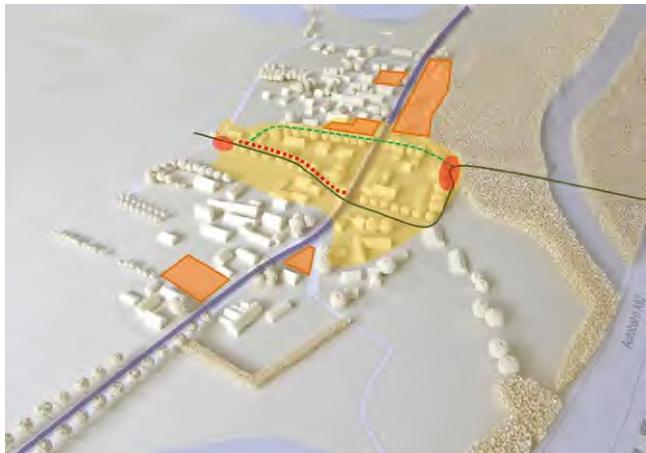


Abb. 23: Bauliche Ergänzung an Staatsstraße

Entlang der Staatsstraße liegen mehrere unbebaute Flächen. Dies führt in Verbindung mit den bestehenden Nutzungen wie z. B. Autohäuser und Tankstelle eher zum Eindruck einer "Ausfallstraße" als zum Eindruck einer innerörtlichen Straße.  
Durch eine Ergänzung des Ortes mit geeigneten Nutzungen auf diesen Flächen kann der Straßenraum optisch gefasst werden.

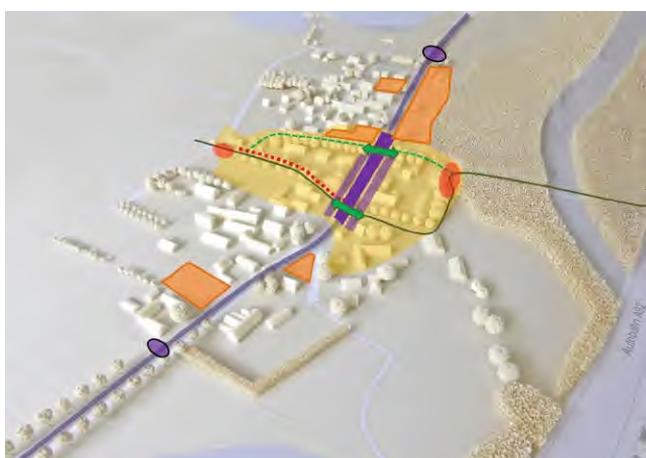


Abb. 24: Umgestaltung Staatsstraße

Durch eine räumliche Fassung werden AutofahrerInnen darauf aufmerksam gemacht, dass sie sich innerhalb einer Ortschaft befinden.  
Um die Geschwindigkeit weiter zu reduzieren und die Barrierewirkung der Staatsstraße zu mindern, sollte der zentrale Straßenabschnitt zwischen den Abzweigungen Kirchenpoint und Zur Isar gestalterisch betont werden. Hier könnte u. U. auch eine lange oder mehrere Mittelinselfeln beitragen, die Straße leichter queren zu können und den Verkehr zu verlangsamen.  
An den Ortseingängen könnten weitere Elemente wie z. B. Verkehrsinseln angelegt werden.



Abb. 25: Alleen und Baumgruppen

Der innerörtliche Straßenabschnitt kann durch eine Begrünung aufgewertet werden. Außerhalb der Ortschaft wird die Straße durch eine Allee oder Baumreihen markiert.  
Innerhalb des Ortes können unregelmäßig, wechselseitig stehende Baumgruppen oder einzelne Großbäume den dörflichen Charakter unterstützen. Zwischen den Bäumen sollten Blicke auf die vorhandenen Nutzungen möglich sein, um die innerörtliche Lage erkennbar zu machen.



Abb. 26: Baumallee Acheringer Hauptstraße



Abb. 27: Autohaus



Abb. 28: Acheringer Hauptstraße



Abb. 29: Acheringer Hauptstraße



Abb. 30: Fußgängerüberquerung



Abb. 31: Tankstelle



Abb. 32: Gewerbe am Ortseingang



Abb. 33: Splittersiedlung

# Themenfeld Umgang mit der Staatsstraße

Durch Achering führt die Staatsstraße ST 2350. Sie ist sehr befahren und kreiert hohe Lärmbelastungen auf den angrenzenden Flächen.

Gleichzeitig stellt sie eine wichtige Verkehrsanbindung dar und bringt eine (KFZ-)Frequenz, die zu guten Rahmenbedingungen für vorhandene Nutzungen wie z. B. die park&fly Angebote sowie Tankstelle und Autohäuser führt.

Kommt man von Süden in den Ort, prägt eine strassenbegleitende Baumallee die Ortseinfahrt. Beide Ortseingänge sind von Autohäusern mit den entsprechenden Ausstellungsflächen und Werbeanlagen dominiert.

Auffällig ist, dass entlang der gesamten Ortsdurchfahrt keine Querverbindungen oder Abbiegungen das Straßenbild markant beeinflussen. In der Abfolge des Straßenverlaufs innerhalb von Achering ist keine "Ortsmitte" oder identitätsstiftendes Merkmal wie ein besonderes Gebäude o. ä. erkennbar.

Als einzigen gesicherten Fußgängerüberweg gibt es eine Ampel nach der Ortsmitte.

Entlang der Straße liegen mehrere unbebaute Flächen. Insbesondere im nördlichen Abschnitt führt dies zu einem sehr weitläufigen Raumindruck, der Siedlungszusammenhang ist hier nicht mehr gegeben.

In Kombination mit den bestehenden Nutzungen und der Gestaltung des Straße entsteht der Eindruck einer "Ausfallstraße" und nicht die Wirkung einer innerörtlichen Straße. Dies trägt zu überhöhten Geschwindigkeiten der Fahrzeuge bei.

## Möglichkeiten zum Umgang mit der Staatsstraße

- Betonung der Orteingänge, der Querungen, der zentralen Nutzungen
- Verlangsamung des Verkehrs durch Mittelinseln, damit gleichzeitig Verbesserung der Querungsmöglichkeiten
- Besondere Ausgestaltung des zentralen Abschnittes
- Räumliche Fassung des Straßenraumes durch bauliche Entwicklung bisher unbauter Flächen entlang der Straße
- Hochwertige Gestaltung der seitlich liegenden Gebäude und deren Vorfelder (Keine großflächige Parkierung in diesem Bereich, zurückhaltende Werbeanlagen von Betrieben)
- Begrünung mit einzelnen, wechselseitig stehenden Baumgruppen

**Beispiele für Gewerbegebäute, die die dörflichen merkmale fortführen und Identität stiften können**



Abb. 34: Werkstatthallen  
Gaigl Architekten



Abb. 35: Werkstatthallen

# Themenfeld Gestaltung von Gewerbegebäuden oder KFZ-Abstellanlagen

Beispiele für große KFZ-Abstellanlagen in Form von Parkhäusern  
oder kleineren Gebäuden mit attraktiver Fassadengestaltung

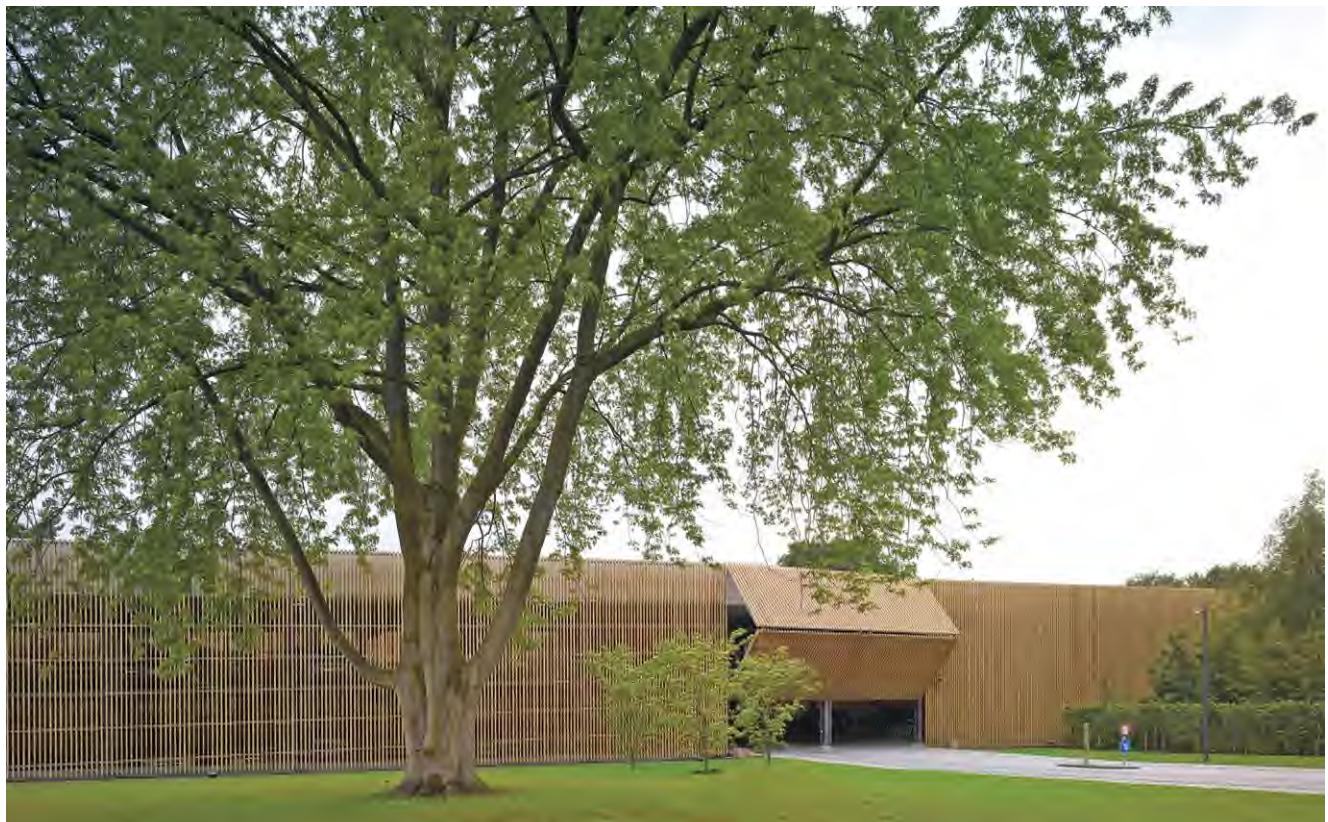


Abb. 36: Beispiel Parkhaus in Coesfeld, Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten



Abb. 37: Beispiel Parkstadt Weyarn



Abb. 38: Beispiel Parkstadt Weyarn

# Themenfeld Ausbau des Damms

Es ist von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) geplant, dass der Deich entlang der Isar verlegt wird.

Gleichzeitig bestehen Planungen zu einem Fahrradschnellweg von Freising Richtung München. Da der Damm ohnehin einen Bewirtschaftungsweg benötigt, wäre es gut, diesen als Radschnellweg auszubauen, um Synergien zu nutzen.

Im Rahmenplan wird empfohlen, dass der Verlauf des neuen Damms nördlich des Ortsgebiets etwas anders verläuft als in der ursprünglichen Planung des WWA. So sollte er nicht direkt am südlich angrenzenden Privatgrundstück geradlinig auf die Staatsstraße zulaufen und dann abknicken, sondern einen etwas natürlicheren Verlauf mit Kurve zur Staatsstraße hin, so dass hier noch eine Baumgruppe als Ortseingang Platz findet und insgesamt ein natürliches Landschaftsbild erhalten wird.

Die Ausgestaltung der Kreuzung des Damms mit dem von der Isar her kommenden Radwegs auf Höhe der Feuerwehr sollte qualitätvoll ausgestaltet werden und frühzeitig mit den Umgestaltungsmaßnahmen für Übungs- und Aufenthaltsflächen im östlichen Freizeitbereich der Feuerwehr abgestimmt werden.



Abb. 39: Ausschnitt aus Zielekarte:



Aus städtebaulichen Aspekten heraus empfohlene Linienführung des Damms mit begleitendem Radweg

# Themenfeld Treffpunkt / Gemeinschaftsräume

## Räume für aktive Gruppen oder kleinere Veranstaltungen

### Feuerwehr

Ein wichtiger Treffpunkt für die BewohnerInnen in Achering stellt das Gebäude der Feuerwehr dar. Die Räume werden von den BewohnerInnen intensiv genutzt und ausgestaltet. In Verbindung mit den angrenzenden Freibereichen zur Isar hin stellt die bestehende Situation eine große Qualität, besonders aus sozialer und funktionaler Sicht dar. Die Feuerwehr benötigt größere Flächen für die Fahrzeuge. Ein Vorschlag besteht daher darin, das Gebäude nach Westen zu erweitern und damit die bestehende Situation im Grundsatz beizubehalten. Aus städtebaulicher Sicht ist die Beibehaltung der vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Gebäudes und der Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur zu empfehlen. Ob dies im Rahmen einer Erweiterung oder eines (teilweisen) Neubaus sinnvoll ist, muss weiter geprüft werden. Wichtig erscheint, die hohe Identifikation der BewohnerInnen und NutzerInnen mit dem Bereich aufrecht zu erhalten.



Abb. 40: Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr

### "Hirtenhaus" / "Weberhaus"

Ein weiteres Potential stellt das sogenannte "Hirtenhaus" bzw. "Weberhaus" dar. Darauf wurde bereits im Ortsentwicklungskonzept hingewiesen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, das Grundstück ist im Besitz der Stadt Freising. Im Rahmen der Bewohnerversammlung wurde auch diskutiert, ob das kleine Gebäude von der Bewohnerschaft genutzt und ggf. auch organisiert werden könnte. Es wurden Ideen wie ein Grillplatz, Kinderspiel im Freiraum sowie ein Backhaus oder Raum für unterschiedliche Aktivitäten verschiedener aktiver Gruppen genannt.



Abb. 41: Hirtenhaus oder auch Weberhaus

## Rahmenbedingungen für Wohnen

Aufgrund der durch den Fluglärm bedingten rechtlichen Rahmenbedingungen sind im Zuge der Bauleitplanung im Außenbereich in Achering nur Gewerbe- und Industriegebiete oder bestimmte Sondergebiete zulässig. Eine Neuausweisung von neuen, auch kleineren Wohngebieten am Ortsrand (im Außenbereich) ist nach derzeitigem Stand nicht möglich.

## Keine Neuausweisung von Wohngebieten zulässig

Im Innenbereich nach §34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) ist eine Wohnnutzung weiterhin zulässig. Hier kann die Wohnnutzung in Achering insbesondere durch eine gewisse Nachverdichtung, aber auch Nach- sowie Umnutzung erhalten und gestärkt werden. Die Zulässigkeit und der bauliche Aufwand sind jedoch im Einzelfall zu prüfen, da auch andere Faktoren (z. B. Straßenlärm) zu beachten sind und die Wohngesundheit ebenfalls einen wichtigen Belang darstellt. Im Zusammenhang mit kleineren Betrieben ist auch die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen möglich, hierdurch kann die für Achering typische Mischung von Arbeiten und Wohnen weitergeführt werden.

## Potentiale im Bestand nutzen

Der Gebäudetyp der Hofstellen mit seinen langgestreckten, größeren Baukörpern eignet sich im Rahmen eines Umbaus oder auch eines Neubaus für Wohnungsbau. Auf Grund der Größe sind hier auch Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Sinne generationsübergreifender Angebote möglich.

Mit dem Erhalt von Hofstellen oder dem Neubau von Gebäuden ähnlichen Typs wird das schöne Ortsbild erhalten und weiterentwickelt. Gleichzeitig stellt dies eine kompakte Bauweise dar, so dass die Wohnbaupotenziale genutzt werden und sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird.

## Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebotes

Achering weist insgesamt auf Grund des Bestandes ein eher geringes Angebot an Wohnraum auf. Daher sollte bei der Errichtung neuer Wohngebäude darauf geachtet werden, den Bestand mit fehlenden Angeboten zu ergänzen, insbesondere für

- Kleine Haushalte
- Auszubildende und StudentInnen
- SeniorInnen
- Pflegebedürftige oder für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen
- Die unteren Einkommensklassen
- Gemeinschaftlich orientierte Wohnformen oder neue Wohnformen für das Leben im Alter

## Beispiel Anzing



Abb. 42: Kramerhof, Gaigl Architekten

# Themenfeld Wohnen

## Beispiel Penzberg

Umbau einer Hofstelle zu einem Mehrfamilienhaus

Architekt Michael Chowanetz



Abb. 43: Penzberg

## Beispiel Fronghof Waldkirchen

Landgasthof, Übernachtung,  
Erlebnisbauernhof



Abb. 44: Krautgartenchalet 3



Abb. 45: Penzberg



Abb. 46: Landgasthaus

## Mehrgenerationenhäuser Weyern



Abb. 47: Gebäude und Freiflächen



Abb. 48: Dörfliche Gebäudetypologie mit Wohnnutzung



Abb. 49: Gebäudestellung entsprechend der dörflichen Struktur



Abb. 50: Ausbildung eines dörflichen Angers

## Beispiel Wohnsiedlung "Klosteranger" Gemeinde Weyarn

U. a. Neubau von 7 Mehrgenerationenhäusern mit jeweils 10 Wohneinheiten. Zusätzlich beinhaltet die Siedlung 9 Reihenhäuser sowie 8 Doppelhaushälften. Die Gebäude sind der ländlichen Struktur entsprechend entlang eines grünen Angers angeordnet. Die Wohnungen der Mehrgenerationenhäuser werden überwiegend von bereits ansässigen BewohnerInnen bezogen.

Leupold Brown Goldbach Architekten

# Themenfeld Wohnen



Abb. 51: Hofstelle Aich, LK Freising. Die Hofstelle wurde in Grundstruktur inklusive der Nebengebäude erhalten. Kern ist ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Architekt Bert Obermeyer



Abb. 52: Freiraum, Konzeptkarte, maßstabslose Verkleinerung

## ERLÄUTERUNG KONZEPT (FREIRAUM)

Die Ziele zum Freiraum und zu den Grünstrukturen werden in mehreren Ebenen bearbeitet. Im Rahmenplan ist das zu entwickelnde Konzept dargestellt. Dieses beruht auf den bestehenden Qualitäten, die erhalten und fortentwickelt werden sollen. Mit den verschiedenen Elementen, wie Gehölze oder Wiesenflächen, werden wichtige Qualitäten für das Orts- und Landschaftsbild, die Wohnqualität und die Ökologie gesichert.

### Ortsbildprägende Bäume

Der Baumbestand wurde im Rahmen der Analyse erhoben und städtebaulich bewertet. Die als ortsbildprägend dargestellten Bäume weisen eine besondere Wirkung auf und sind Teil des Ortsbildes. Darüber hinaus sind weitere Gehölze vorhanden, die zur Durchgrünung und Qualität des Ortes beitragen. Diese sind in der Zielekarte grau dargestellt und in der Gesamtheit relevant, einzelne Gehölze können hier auch entfernt und ggf. ersetzt werden.

### "Straßenbegleitende Baumgruppen" Bäume entlang der Staatsstraße

Das Ortsentwicklungskonzept schlägt die Anpflanzung einer Allee entlang der Staatsstraße vor. Ein solcher "grüner Tunnel" würde jedoch bewirken, dass sich die gradlinige, isolierende Wirkung der Staatsstraße intensiviert. Der Blick auf die seitlichen Nutzungen würde verstellt sein. Damit verbleibt die Aufmerksamkeit der AutofahrerInnen allein auf der Straße, die überhöhte Fahrgeschwindigkeit würde optisch begünstigt und die Innerörtlichkeit nicht wahrgenommen werden.

Daher wird empfohlen, das Grün im Straßenraum so anzuordnen, dass ein Wechsel zwischen Gebäuden und Bäumen erzeugt wird und für frei gehaltene Blickachsen gesorgt wird. Dies stärkt auch den dörflich geprägten Charakter der Ortschaft.

### Alleen als typisches Element

Das für Achering typische Motiv einer Allee bzw. Baumreihe wird aufgegriffen, um wichtige Wegachsen zu betonen und die Orientierung zu verbessern. Begleitende Baumreihen entlang der beiden quer verlaufenden Wegachsen von der St. Peter und Paul Kirche hin zur Isar würden diese wichtigen Verbindungen im zentralen Bereich der Ortschaft betonen.

### Verknüpfung von Siedlung und Landschaft / Ortsränder

Die Verzahnung von Ort und Freiraum beim westlichen Ortsrand ist als identitätsstiftendes Bild beizubehalten, auch wenn künftig Nutzungsänderungen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Die Agrar- und Wiesenflächen im Westen des Dorfes sollten ihren niedrigen Wuchs beibehalten, um weiterhin Ausblicke zu gewährleisten. Der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung einer Verknüpfung zwischen Siedlung, Hof und Landschaft ist anzustreben.

### Gewerbe und park&fly

Die Anlage von unbegrünten, großflächigen gewerblichen Freiflächen (z. B. park&fly Flächen, Lagerflächen), die vom öffentlichen Raum oder Landschaft her gut einsehbar sind, sollte vermieden werden. Die bestehenden park&fly Flächen sind überwiegend stark eingegrünt oder im inneren Bereich von Gebäudegruppen angeordnet. Damit treten diese Flächen deutlich weniger in Erscheinung als die Ausstellungsflächen der Autohäuser. Die Präsentation der Autos zum Verkauf ist für die Betriebe wichtig, jedoch muss auch hier ein Kompromiss hinsichtlich des Ortsbildes und der Vermeidung des Eindrucks einer "Ausfallstraße" gefunden werden.

Andere Gewerbebetriebe sollen so angeordnet werden, dass die Gebäude mit entsprechender Begrünung im Vordergrund stehen und Lager- oder Betriebsflächen im Freien abgeschirmt werden.

## Öffentlicher Freiraum

Freiraumqualitäten liegen in Achering v. a. in der umgebenden Landschaft, dem z. T. dörflich geprägten Ortsrand, dem Naherholungsgebiet am See, den Isarauen sowie dem großen, teils alten Baumbestand im Ort.

Freiflächen mit Nutzungsangeboten, die zum Aufenthalt einladen sind wichtig für die Lebensqualität und eine gute Ortsgemeinschaft. In Achering gibt es vergleichsweise wenige Flächen, die in dieser Weise ausgebildet sind.

Die Liegewiesen mit Kiosk am Weiher stellen ein wichtiges Angebot für die BewohnerInnen dar, gleichzeitig wird dieser Bereich auch von vielen BesucherInnen aus der Region genutzt.

**Die vorhandenen Angebote können durch folgende Bereiche ergänzt bzw. aufgewertet werden:**

### Freiraum an der Feuerwehr

Die Feuerwehr grenzt unmittelbar an die hochwertigen Isarauen an. Der rückwärtige Bereich unter den Bäumen wird von BewohnerInnen und MitgliederInnen der Feuerwehr informell genutzt, dabei aber in seiner Qualität als naturnaher Freiraum nicht beeinträchtigt. Die Feuerwehr benötigt befestigte Übungs- und Funktionsflächen. Diese sollen im Zusammenhang mit einer Erweiterung des Gebäudes hergestellt werden. Das derzeitige Prinzip der multifunktionalen, mit einfachen Mitteln gestalteten Fläche sollte beibehalten werden, ebenso wie der weiche Übergang zu den Isarauen.

### Freiraum am "Hirtenhaus"

Das sogenannte "Hirtenhaus" steht inmitten einer größeren Rasenfläche. Zum Jägersteig hin befinden sich zwei ortsbildprägende Bäume. In dieser Kombination aus dem identitätsstiftenden Gebäude, Freiraum und Baumbestand ergeben sich Potenziale für eine künftige Nutzung. Auf Grund der Nähe zur Staatsstraße, zur Autobahn und des Fluglärms ist die Fläche stark mit Lärm belastet. Es können daher auch temporäre Nutzungen der Freiflächen in Betracht kommen, wie z. B. Feste, Flohmärkte oder ähnliche Veranstaltungen.

## Umfeld der Kirche

Die solitäre Lage und Fernwirkung der Kirche stellt ein wichtiges Qualitätsmerkmal für Achering dar, sie ist historisch gewachsen und bis heute wirksam. Südlich und westlich der Kirche wurden auf den freien Bereichen inzwischen gewerbliche Lagerflächen angelegt, die die Wirkung der Kirche z. T. beeinträchtigen.

Die Flächen im Umfeld der Kirche sollen daher dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Langfristig sind hier die Wiederherstellung eines grünen Umfeldes bzw. in ausreichendem Abstand zur Kirche auch eine Bebauung mit höherwertigen Nutzungen wünschenswert. Wesentlich ist eine optisch wirksame Freistellung der Kirche zu erzeugen.

Als Aufenthaltsfläche oder Treffpunkt wird der Freiraum um die Kirche von den BewohnerInnen als nicht sehr bedeutsam eingeschätzt.

Die Straße "Am Kirchenpoint" sollte als wichtige, innerörtliche Wegebeziehung und als Zufahrt zur Kirche aufgewertet werden.

### Aufenthaltsqualität und Fluglärm

Der Fluglärm ist im Freien immer präsent, beim dortigen Aufenthalt sind die Menschen diesem direkt ausgesetzt. In Achering ergeben sich Bereiche, in welchen zusätzlich Lärmimmissionen durch die Staatsstraße und die Autobahn gegeben sind. Bei der Ausgestaltung von Freiräumelementen sollte daher auch das Thema Lärm betrachtet werden.

Es gibt einzelne gebaute Beispiele, bei welchen Kommunen das Thema aktiv bearbeitet haben. Hier sind Freianlagen und deren Elemente so gestaltet, dass eine Abschirmung des Lärms beim Aufenthalt im Freien, zumindest in kleinen Bereichen ("Ruheinseln") erreicht wird.

In Achering könnten einzelne Elemente ergänzt werden, z. B. im Bereich der Weiher oder des Ortsrandes mit Blick in die weite Landschaft. Z. B. könnte eine Sitzgelegenheit so ausgeformt werden, dass eine kurze Pause in Ruhe im Sinne einer echten Naherholung, auch vom Fluglärm, möglich ist.

# Themenfeld Freiraum



Abb. 53: Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr



Abb. 54: Freifläche hinter der Freiwilligen Feuerwehr



Abb. 55: Hirtenhaus



Abb. 56: Freifläche um Hirtenhaus

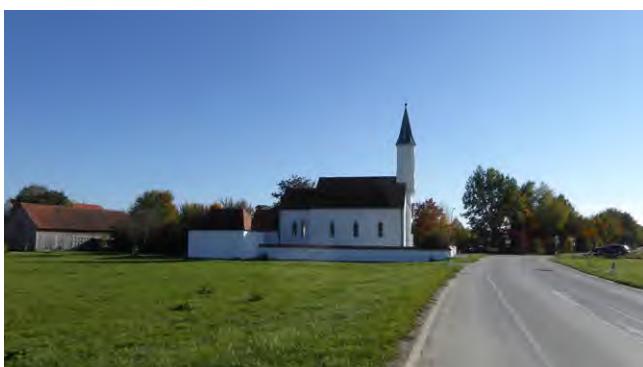


Abb. 57: Kirche von Norden gesehen

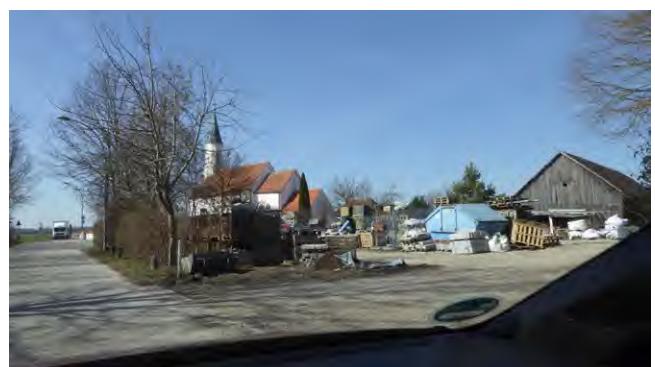


Abb. 58: Beeinträchtigung der Wirkung der Kirche durch Lagerflächen



Abb. 59: Historische Aufnahme mit freien Flächen im Süden und Westen der Kirche



Abb. 60: Historische Aufnahme mit Baumbestand nördlich des Kirchenpoints und Hofstellen

In den vorliegenden Planungen des STEP, Ortsentwicklungskonzept und Rahmenplan werden die Ziele für die künftige Entwicklung dargestellt. Durch geeignete Herangehensweisen und Planungsinstrumente können diese Ziele vorangebracht und gesichert werden.

### Frühzeitige Gespräche mit EigentümerInnen und BauwerberInnen

Um positive Veränderungen in bestehenden Siedlungsgebieten zu bewirken, ist es sinnvoll, frühzeitig mit EigentümerInnen oder BauwerberInnen ins Gespräch zu gehen, die Veränderungen auf ihren Grundstücken planen. So können die privaten und stadtplanerischen Ziele aufeinander abgestimmt werden und in vielen Fällen gute Lösungen entwickelt werden. Die vorhandene Dynamik und private Initiative kann auf diese Weise genutzt werden, um positive Entwicklungen im Ort zu bewirken.

Sollten sich Fehlentwicklungen abzeichnen oder zunächst eine nähere Betrachtung der Situation erforderlich sein, kann die Stadt planungsrechtliche Instrumente nutzen, um wichtige Ziele zu sichern. Dies können Zurückstellungen von Baugesuchen oder Veränderungssperren und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans sein.

### Vorhabenbezogene Bebauungspläne bei Neuausweisungen

Im Fall von möglichen Neuausweisungen wird eine vorhabenbezogene Herangehensweise empfohlen. Um eine gezielte Ansiedlung geeigneter Nutzungen, eine erfolgversprechende Investitions- und Betriebsform und eine qualitätvolle architektonische Umsetzung zu sichern, können Planungsinstrumente, wie ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan oder projektbegleitende städtebauliche Verträge, sinnvoll sein. Eine reine Angebotsplanung, wie im Fall von Bebauungsplänen mit relativ weiten Spielräumen, kann z. B. dazu führen, dass sich Branchen ansiedeln, die vom Standort Ache-

ring profitieren, aber wenig Mehrwert für die Entwicklung der Ortschaft selbst mit sich bringen. Neuausweisungen werden für Achering generell nur empfohlen, wenn ein qualitätvolles Konzept vorliegt, dass den Ort als ganzes sinnvoll ergänzt und stärkt.

Auch hier ist es sinnvoll, frühzeitig mit allen Beteiligten ins Gespräch zu gehen und ggf. auch lokale Netzwerke und Akteuren einzubinden. Auf Grund der großen Nachfrage nach Flächen im Großraum München und in der Nähe des Flughafens sind Verdrängungsprozesse erkennbar, bei welchen z. B. gewünschte Nutzungen oder lokale Betriebe gegenüber finanziestarken, global agierenden Investoren im Nachteil sind oder Flächen lediglich aus strategischen Gründen angekauft werden.

### Auf die Zielsetzung zugeschnittene Festlegung durch Sondergebiete

Auf Grund der Vorgaben durch den Fluglärm sind bei Neuausweisungen zunächst nur Gewerbe- oder Industriegebiete zulässig. Eine weitere Ausdifferenzierung der Nutzungen kann getroffen werden, indem Sondergebiete mit dem gewünschten Nutzungsspektrum (z. B. Hotel / Tagung oder kleinteiliges Handwerk) ausgewiesen werden. Auf diese Weise können die Nutzungen ausgewählt werden, die an der jeweiligen Stelle zu einer organischen Weiterentwicklung des Ortes führen.

### Einfache Bebauungspläne zur Sicherung der Ortsgestalt

Im Innenbereich kann bei einer Steuerung u. U. der Erhalt der Qualitäten des Ortstbildes und die Identität im Vordergrund stehen. In diesem Fall sind einfache Bebauungspläne mit Festsetzung lediglich der gestalterischen Aspekte (z. B. Baukörperstellung und -typologie, Dachform- und -deckung, Materialität) denkbar. Auch eine Satzung für größere Bereiche mit entsprechenden Festsetzungen im Sinne einer Gestaltungssatzung kann eine sinnvolle Lösung sein.

# Planungsinstrumente und Herangehensweise

## Gezielte Zusammenarbeit mit AkteurInnen, die Bauprojekte umsetzen

Um Projekte (z. B. im Wohnungsbau) im Vorfeld auf einen guten Weg zu bringen, ist es sinnvoll, frühzeitig und gezielt bestimmte AkteurInnen einzubeziehen, wie z. B. Genossenschaften, Wohnbaugesellschaften und Wohlfahrtsverbände. Auch private InvestorInnen oder Architekturbüros, die in der Region für gute Bauprojekte bekannt sind, können gute Partner sein.

Auch eine Vernetzung mit den Hochschulen und anderen geeigneten AkteurInnen, z. B. größere Betriebe, kann zur Entwicklung oder Umsetzung interessanter Projekte beitragen.

## Handlungsspielräume sichern

Im Hinblick auf die geringe Verfügbarkeit von Flächen, die starke Nachfrage sowie die Mechanismen auf dem freien Markt sind Flächen in kommunaler Hand eine wichtige Grundlage, um sich Handlungsspielräume offen zu halten. Flächen sollten möglichst im städtischen Besitz verbleiben oder ggf. im Erbbaurecht vergeben werden.

## Lokal handeln

BauträgerInnen oder private EigentümerInnen haben die Möglichkeit, Flächen gezielt an bestimmte InteressentInnen zu verkaufen oder zu vermieten. Auf diese Weise können z. B. Flächen für Handwerk oder Wohnflächen gezielt an bereits ansässige Betriebe oder bestimmte Bewohnergruppen vergeben werden. Hier kann ein kontinuierlicher Austausch zwischen der Stadt mit lokalen AkteurInnen (BauträgerInnen, Private, MaklerInnen, Immobilienabteilungen der Banken) frühzeitig Angebot und Nachfrage auf lokaler Ebene verknüpfen.

## Ziele nach außen sichern

Einige Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Ortschaften sind von übergeordneten Entwicklungen und Planungen anderer Stellen abhängig (z. B. Bahnausbau). Hier soll-

ten die kommunalen Ziele so frühzeitig und klar wie möglich nach außen vermittelt und in die Planungsprozesse eingebracht werden.

## Weitere Strategien

- Aktuelle Dynamik und hohe Nachfrage nutzen, um das richtige Konzept/ den richtigen Investor zu finden(auswählen!), Wachstum der Qualität, nicht der Quantität
- Beratung, aufzeigen von guten Beispielen
- Bewusstsein für vorhandene Qualitäten stärken (Ortsbild, Hofstellen, Freiräume)
- Sicherung der Baukultur: Beratung, Fördermittel, geeignete Architekturbüros
- Im guten Austausch mit der Bewohner- schaft bleiben, ggf. laufende Arbeitsgruppe, bei der regelmäßig alle wichtige Infor- mationen ausgetauscht werden

## Beispiele aus anderen Kommunen zur Herangehensweise

- Weyarn: (Entwicklung einer hochwertigen Siedlung mit unterschiedlichen Wohnfor- men)
- Freyung: Volksmusikakademie (Umnutzung eines prägenden landwirtschaftlichen Ge- bäudes in kommunaler Hand)
- Windach: Genossenschaftliches Projekt (Sanierung einer Hofstelle, sozialer Woh- nungsbau, Integration einer Wohngruppe, gemeinschaftsorientierte Wohnform)
- Aschering, LK Starnberg, (Nachnutzung ei- ner Hofstelle mit Ergänzung von Gebäuden für Handwerk und Wohnen)
- Gauting: Sozialer Wohnungsbau (Errich- tung von 18 WE im geförderten Woh- nungsbau durch privaten Eigentümer, Belegungsrechte z.T. bei der Gemeinde)
- Krailling Vermarktung Sanftlwiese



## 3.1 BESTANDSAUFAHME UND ANALYSE

NUTZUNGEN

ORTSBILD

GRÜN

GRENZEN

LÄRM

MOBILITÄT



Abb. 61: Nutzung nach Erhebung, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

# Analyse Nutzungen

## ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Achering ist von einer kleinteilig zusammengesetzten Nutzungsmischung geprägt.

Im Gegensatz zu Pulling ist der Gewerbe- und Dienstleistungssektor hier stärker vertreten.

Hinsichtlich der Wohnformen kann in historische Hofstellen und vereinzelte Einfamilienhäuser unterschieden werden, die sich über den gesamten Ort verteilen.

Die Gehöfte sind teilweise noch landwirtschaftlich betrieben oder auch gewerblich nachgenutzt (Pension, Gewerbe, Handwerk u.v.m.). Reine Gewerbeflächen finden sich am nördlichen und südlichen Ortseingang.

Die Ortseingänge sind jeweils durch ein Autohaus geprägt. Die Auto-Dominanz zieht sich mit weiteren Nutzungen fort (u. a. drei park&fly Standorte).

Des Weiteren sind in der Ortschaft Dienstleistungen, Handwerksbetriebe und kleinteiliges Gewerbe verstreut.

In Achering bietet die zentral gelegene Tankstelle ein kleines Sortiment der Nahversorgung an.

Als gastronomisches Angebot gibt es den

„Gasthof Schredl“. Beim Pullinger Weiher befindet sich der „Biergarten Südstrand“.

Im Ort sind mehrere Übernachtungsmöglichkeiten / Boardinghäuser vorhanden.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen aus Kirche St. Peter und Paul sowie der Freiwilligen Feuerwehr mit zugehörigen Freiflächen. Feuerwehr und Gasthaus stellen die wichtigsten Treffpunkte für die BewohnerInnen dar. Einen weiteren Treffpunkt bildet der Pullinger Weiher mit Kiosk.

Angebote aus dem Bereich Freizeit und Erholung sind das Naherholungsgebiet Pullinger Weiher, der angrenzende Naherholungsbereich der Isarauen sowie die umliegende Kulturlandschaft. Die vielen innerörtlichen Grünflächen weisen keine Angebote zum Aufenthalt auf. Es ist kein öffentlicher Spielplatz ersichtlich.

Schule, Kinderbetreuung und Sportangebote befinden sich im Nachbarort Pulling (leider ohne ÖPNV-Verbindung und nur mit unzureichenden Radwegen verbunden)



Treffpunkt



Hühner (nach Augenschein)



Kühe (nach Augenschein)



Gemeinbedarf



Wohnen



Lager / Nebengebäude



Nahversorgung



Gastronomie



Beherbergung



Dienstleistung / Handel



Handwerk / Gewerbe



Landwirtschaft



Öffentlicher Parkplatz



Fahrsilo

Legende



Abb. 62: Gerwerbliche Nutzung



Abb. 63: Wohnnutzung (Splittersiedlung)



Abb. 64: Gewerbliche Nachnutzung von Hofstellen



Abb. 65: Gewerbliche Nachnutzung von Hofstellen



Abb. 66: Abgestellte Fahrzeuge an Staatsstraße



Abb. 67: Verkaufsflächen Fahrzeuge



Abb. 68: park&fly auf innerörtlichen Flächen



Abb. 69: park&fly auf innerörtlichen Flächen

# Analyse Nutzungen

## ART DER NUTZUNG

Wenn man den Bestand den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuordnen würde, zeichnet sich ab, dass aufgrund der hohen Nutzungsmischung fast der gesamte Ortsbereich als Dorfgebiet bzw. Mischfläche zu bezeichnen wäre.

Diese Aussagen beziehen sich auf den Bestand. Bei Neuplanungen ergibt sich die Schwierigkeit, dass diese Gebietstypen im Rahmen der Bauleitplanung, (zumindest bei Neuausweisung) auf Grund des Fluglärms nicht mehr zulässig sind. (siehe oben)

Dieser Umstand stellt eine besondere Herausforderung für städtebauliche Planungen dar.

## STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA NUTZUNGEN

### Schwächen

- Nutzungen, die von BewohnerInnen oder BesucherInnen aufgesucht werden, liegen im Ort verstreut, daher keine erkennbare Ortsmitte
- Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zu Leerstand in den Hofstellen
- Die Zulässigkeit von Nutzungen ist stark bestimmt durch den Fluglärm
- Entlang der Staatsstraße starke Prägung durch abgestellte oder zum Verkauf ausgestellte Autos, Tankstelle, Lagerflächen und Betriebe mit größeren Werbeanlagen
- Viele abgestellte KFZ im gesamten Ort

### Stärken

- Viele Betriebe im Ort vorhanden, kleinteilige Nutzungsmischung
- Ehemalige Hofstellen oftmals mit Gewerbe nachgenutzt
- Dörfliche Prägung aufgrund bestehender Landwirtschaft
- Lage an der Staatsstraße und Nähe Autobahn / Flughafen begünstigen gewerbliche / handwerkliche Nutzungen

## FOTODOKUMENTATION



Abb. 70: Kirche St. Peter und Paul



Abb. 71: Hirtenhaus



Abb. 72: Alleen und Baumreihen



Abb. 73: Landwirtschaftliche Hofstellen

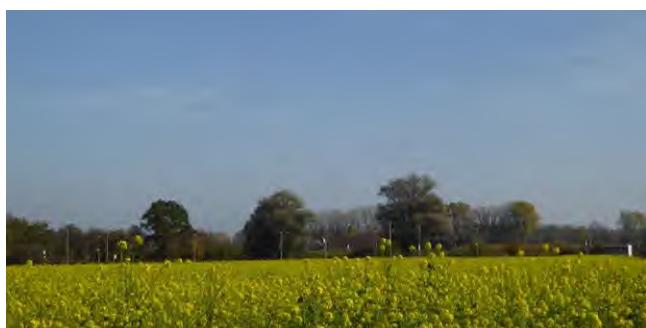


Abb. 74: Weite Landschaft



Abb. 75: Isarauen



Abb. 76: Industrielle Elemente



Abb. 77: See mit Kiosk und Liegewiese

# Analyse Identität

## ERLÄUTERUNG IDENTITÄTSSTIFTENDE ELEMENTE

Der Ortsteil Achering weist eine eigenständige Identität auf. Diese ist immer noch stark von der ursprünglich dörflichen Struktur geprägt. Hinzu kommen mehrere qualitätvolle landschaftliche Elemente.

Die vorhandenen identitätsstiftenden Elemente stellen vor dem Hintergrund einer dynamischen Entwicklung des Gewerbes in Achering einen besonderen Wert dar, der erhalten und weiterentwickelt werden soll. Hierbei geht es auch darum, Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale dauerhaft zu sichern.

Die Kirche St. Peter und Paul weist sowohl eine Architektur mit hohem Wiedererkennungswert auf als auch eine besondere Stellung und Lage. Sie liegt am westlichen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft und prägt mit den umgebenden Wiesen auch den Ortsrand. Die Kirche hat einen starken Charakter als Solitärgebäude.

Das "Hirtenhaus" bzw. "Weberhaus" als unter Denkmalschutz stehendes Gebäude stellt eine Besonderheit auf Grund der ablesbaren historischen Entstehung und Lage mit umgebender Wiese und Baumbestand.

Auch die bestehenden Hofstellen mit ihrer Gebäudestellung und -typologie, Architektursprache, und Materialität in Verbindung mit der ausgeübten Nutzung und den zugehörigen Freiräumen sind wichtige Merkmale des Ortes.

In Achering sind viele Alleen und Baumreihen vorhanden, die außerhalb der Siedlung auf Grund der großflächigen, weiten Landschaft besonders gut zur Geltung kommen und innerhalb zur Strukturierung und Orientierung im Ort beitragen.

Die weite Landschaft und Isarauen stellen zwei sehr starke Elemente mit unterschiedlichem Charakter in unmittelbarer Nähe zum Ort dar.

Das Naherholungsgebiet mit Weiher stellt eine große Qualität für Achering dar. Neben der landschaftlichen Gestaltung und dem gastronomischen Angebot stellen einzelne industrielle Elemente, wie die Förderbänder des Kieswerkes, Orientierungspunkte und Besonderheiten mit Wiedererkennungswert dar.

Auf Grund der starken Dynamik, die sich durch den Flughafen und den Großraum München ergibt, ist der Erhalt einer eigenen Identität nicht selbstverständlich, sondern sollte aktiv gestaltet und gesichert werden.

Eine starke Wirkung geht in Achering auch von der Staatsstraße und den beidseitig liegenden Gewerbevlächen, vielfach mit dem Thema 'Auto' zusammenhängenden Nutzungen aus. Dies wird jedoch an dieser Stelle nicht als erhaltenswertes, identitätsstiftendes Merkmal angesehen, das zu erhalten ist.

## STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA IDENTITÄT

### Schwächen

- Risiko des Verlustes der Identität im Falle von Aufgabe der Landwirtschaft
- Identitätsstiftende Elemente liegen in rückwärtigen Bereichen und sind von der frequentierten Staatsstraße aus kaum wahrnehmbar

### Stärken

- Gut erhaltene dörfliche Strukturen
- Hochwertige Landschaftselemente in unmittelbarer Nähe zum Ort
- Alter Baumbestand, Alleen und Reihen
- Naherholungsgebiete
- Besondere Gebäude (Kirche, Hirtenhaus)



Abb. 78: Wohngebäude mit großen Gärten



Abb. 79: Hirtenhaus



Abb. 80: Aktive Landwirtschaft



Abb. 81: Kiosk am See



Abb. 82: Allee



Abb. 83: Fassadengemälde  
Freiw. Feuerwehr



Abb. 84: Hühnerhaltung auf  
Privatgrundstück

# Analyse Identität



Abb. 85: Ortsbildprägende Elemente, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

# Analyse Ortsbild / Baustruktur

## ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

In der Analyse zu Ortsbild und Baustruktur werden die Besonderheiten und Qualitäten des Ortes herausgearbeitet. Dabei werden Bau- sowie Freiraumstrukturen in Betracht gezogen.

Auch in Achering sind bezüglich der Gebäudestruktur die ursprünglichen Hofstellungen mit zugehörigen Freiflächen sehr prägend.

Unabhängig von der Gebäudestruktur werden Gebäude mit dörflicher Architektursprache identifiziert. Dies sind die alten Hofstellen entlang der Hauptstraße oder dem Milanweg, wie auch das Hirtenhaus.

In Achering erstrecken sich die besonderen Strukturen vorrangig westlich der Staatsstraße über den gesamten Ortsbereich. Die ursprünglichen dörflichen Qualitäten, die bspw. entlang des Milanwegs noch erkennbar sind, oder auch die Lage der Kirche zeigen, dass der Ort aufgrund des Ausbaus der Verkehrsachse Staatsstraße nicht mehr als intakte Ortseinheit zusammengehalten wird. Ein Ortskern ist nicht identifizierbar. In Achering liegen die ortsbildprägenden Besonderheiten nicht gebündelt. Dies trägt auch dazu bei, dass keine ablesbare Ortsmitte zu erkennen ist.

Zusätzlich gibt es Straßenräume, die durch die bestehenden Gebäudestellungen geprägt werden und sich prägnante Raumkanten ergeben.

Einzelne bauliche Besonderheiten im Ort sind die Kirche und das Hirtenhaus. Die Kirche besitzt zudem eine Fernwirkung. Freiräumliche Qualitäten bildet der Pullinger Weiher, die Isarauen und die Lage um das Hirtenhaus.

Ortsbildprägende Grünstrukturen mit Raumbildung werden bestimmt. Dies sind zumal Bäume, die aufgrund ihres Kontextes oder ihrer Optik bedeutungsvoll sind. So ist bei Gehöften oft auf alte Hofbäume zu treffen. Des Weiteren gibt es grüne Raumkanten oder Freiflächen, die den Ort in seiner Struktur gliedern und prägen.

Attraktive Ein- und Ausblicke aus der bzw. in die Landschaft ergänzen das Ortsbild. Die Umgebung ist flach ausgeprägt und lässt somit weite Blicke zu. Im Osten wird die Sicht durch den Auwald zur Isar hin begrenzt.

Attraktive Sichträume ergeben sich entlang des Milanwegs und dem Zur Isar Weg.

	Dörfliche Architektursprache		Den Straßenzug prägende Gebäudekante		Prägende städtebauliche Struktur
	Bauwerk mit Fernwirkung		Zentraler Straßenabschnitt		Hofstelle Freiraum
	Bauliche Besonderheiten		Grünstrukturen mit Raumwirkung		Markante Architektur
	Freiräumliche Besonderheiten		Attraktive Sichträume		Besondere Grünflächen
	Ortsbildprägender Baumbestand		Prägnante Blickachse		Gewässer
	Attraktive Ein- und Ausblicke				Baudenkmal

Legende

## DÖRFLICHE ARCHITEKTURSPRACHE



Abb. 86: Hirtenhaus (einfacher Baukörper, schlichte Elemente)



Abb. 87: Putzfassade und Satteldach



Abb. 88: Hofstelle mit Bäumen bei der Einfahrt



Abb. 89: Ruhige Dachlandschaft, typ. Vordach



Abb. 90: Gewerbliche Nutzung in Gebäuden mit Holzschalung

Unabhängig von der prägenden, städtebaulichen Struktur des Ortskerns weisen einzelne Gebäude Merkmale dörflicher Architektursprache auf. In der Summe tragen auch diese einzelnen Elemente zur Identität und zum dörflichen Charakter bei.

Gestalterische Merkmale sind: verputzte Lochfassaden in hellen, gedeckten Farbtönen, Holzschalungen, geschlossene Satteldächer ohne Dachaufbauten mit Ziegeldeckung.

# Analyse Ortsbild / Baustruktur

## HOFSTELLEN



Abb. 91: Hofstellen mit Hausbaum



Abb. 92: Gebäudeensemble



Abb. 93: Gruppierung um Innehof



Abb. 94: Gruppierung um Innehof



Abb. 95: Gebäude mit dörflichem Freiraum



Abb. 96: Hofbildung

An den vorhanden Hofstellen lässt sich der dörfliche Ursprung des Ortes noch gut ablesen, auch wenn die Landwirtschaft z. T. nicht mehr ausgeübt wird. Ein typisches Merkmal ist die Stellung der Gebäude als Gruppe, oft um einen Innenhof angeordnet. Die Gebäude weisen große Kubaturen, eine längliche Form und Satteldächer ohne Dachaufbauten auf.

## BAUWERKE MIT FERNWIRKUNG / ATTRAKTIVE BAUSTRUKTUR UND SICHTRÄUME



Abb. 97: Prägnante Lage, Fernwirkung der Kirche



Abb. 98: Blickachse in die Isarauen



Abb. 99: Dörfliches Ensemble



Abb. 100: Blickachse Milanweg



Abb. 101: Dörfliches Ensemble

# Analyse Ortsbild / Baustruktur

## AUSSICHTEN / BLICKBEZIEHUNGEN



Abb. 102: Blick auf die Kirche



Abb. 103: Ortsrand mit qualitätvollem Übergang der Siedlung zur Landschaft



Abb. 104: Betonung der Sichtachse durch Allee



Abb. 105: Blick über den Pullinger Weiher

Die Ortsränder sind in vielen Bereichen intakt und entsprechen der typischen dörflich geprägten Verzahnung von Siedlung und Landschaft.

Das Naherholungsgebiet am Pullinger Weiher sowie die flache weite Landschaft um Achering stellen besondere Qualitäten dar.

## VORHANDENE GEBÄUDETYPOLOGIEN

### Solitäres Gebäude ohne prägende Gebäudetypologie



Abb. 106-108: Kirche, Autohäuser, Tankstelle (v. l. n. r.)

### Dörfliche Gebäudetypologie



Abb. 109-114: Hofstellen mit teils noch aktiver Landwirtschaft

### Gebäu detypologie Einfamilienhaus



Abb. 115-117: Einfamilienhäuser in Achering

# Ortsbild / Baustruktur

## STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

### Schwächen

- Wenige wirklich ortsbildprägende Gebäude mit Wiedererkennungsmerkmalen
- Die einzelnen baulichen und freiräumlichen Besonderheiten sind wenig miteinander verknüpft
- Risiko des Verlustes ortsbildprägender Strukturen und Gebäude im Falle von Aufgabe der Landwirtschaft und ggf. dem Abriss bestehender Gebäude
- Keine ausgebildete Ortsmitte
- Die prägenden Gebäude und Strukturen liegen im rückwärtigen Bereich v. a. westlich der Staatsstraße, sie treten damit von der frequentierten Staatsstraße aus wenig in Erscheinung
- Entlang der Staatsstraße starke Prägung durch abgestellte oder zum Verkauf ausgestellte Autos, durch Gewerbe und großflächige unbebaute Flächen, damit Wirkung einer gesichtslosen "Ausfallstraße"

### Stärken

- Relativ viele ortsbildprägende Baustrukturen v. a. Hofstellen, mit zugehörigen Freiflächen, Zufahrten, Blickbeziehungen erhalten
- Gute Beispiele der Nachnutzung von ursprünglichen Hofstellen ergänzen positiv das Ortsbild, viele Gebäude entsprechend der dörflichen Typologie, auch wenn bereits andere Nutzungen als die landwirtschaftliche ausgeübt werden
- Besondere Landschaftsqualität und damit besondere Ein- und Ausblicke in die Landschaft



Abb. 118: Grünstruktur / Analysekarte / maßstabslose Verkleinerung

# Freiraum / Grünstruktur

## ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Nach Osten bilden die Baumkulissen der Isarauen in Nord-Süd Richtung einen räumlichen Abschluss der Ortschaft. Die Isarauen sind ein Bannwald und beinhalten Biotope.

Im Westen ergeben sich viele Blickbeziehungen auf eine weite, offene Landschaft. Hier ist ein weitgehend intakter Ortsrand mit dem typischen dörflichen Übergang von Siedlung zur freien Landschaft vorhanden. Der Übergang ist geprägt von einzelnen, an die Bebauung anschließenden Wiesen, Obstwiesen, einzelnen Großbäumen oder Baumreihen und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt beidseitig direkt an die Ortschaft an und bildet einen begrenzenden Faktor.

In Achering liegen einzelne innerörtliche Freiflächen. Die einzige Grünfläche mit spezifischer Nutzung ist die Erholungsfläche des Pullinger Weiher.

Die Siedlungsflächen verfügen über eine teils markante und raumwirksame Grünstruktur,

meist in Form von mittleren bis großen Nadel- und Laubbäumen.

Entlang der Hauptstraße gibt es lediglich ein zufällig gewachsenes Begleitgrün in Form von Gehölzen auf Privatgrundstücken.

Die "ortsbildprägenden Bäume" stellen einen wichtigen, identitätsstiftenden Bestandteil der Ortschaft dar.

Auffällig sind lineare Gehölzstrukturen, die derzeit insbesondere Nutzungen wie park&fly Flächen abschirmen. Die Abschirmung dieser großflächigen Lager- oder Stellplatzflächen ist wichtig, um das Ortsbild nicht zu zerstören. Im Fall einer Nutzungsänderung kann es sinnvoll sein, einzelne Blickbezüge auf die neuen Nutzungen zu ermöglichen.

In Achering ist mehrfach das Motiv einer Allee oder Baumreihe zu finden. Diese bilden z. B. eine qualitätvolle Markierung des südlichen Ortseingangs und betonen einzelne Einfahrten auf private Grundstücke.

	Baum Solitär		LK	Laubbaum Kleinbaum		Unterwuchs
	Baum Gruppe		LM	Laubbaum Mittelbaum		Gewässer
	Baum Reihe		LG	Laubbaum Großbaum		Grünfläche
	Baum Allee		NK	Nadelbaum Kleinbaum		Wald
	Baum nicht kartiert		NM	Nadelbaum Mittelbaum		Agrarfläche
	Baum nicht einsehbar		NG	Nadelbaum Großbaum		
	Baum ortsbildprägend		MG	Mischbäume Großbaum		

Legende

## ORTSBILDPRÄGENDER BAUMBESTAND



Abb. 119: Acheringer Hauptstraße / Linden Allee



Abb. 120: Acheringer Hauptstraße / Ahorn Allee



Abb. 121: Milanweg / Obstain



Abb. 122: Milanweg / Kastanien Baumtor



Abb. 123: Zur Isar / Laubwald



Abb. 124: Kirchenpoint/Obstwiese + Linden Allee

# Freiraum / Grünstruktur

## ORTSBILDPRÄGENDE FREIFLÄCHEN



Abb. 125: Jägersteig / Denkmal mit Freifläche



Abb. 126: Kirchenpoint / Freifläche bei Kirche



Abb. 127: Landwirtschaftlich genutzte Flächen



Abb. 128: Wiesenflächen am süd-östlichen Ortsrand



Abb. 129: Privatgärten



Abb. 130: Pullinger See Naherholungsgebiet



Abb. 131: Weite Landschaft mit Baumkulisse



Abb. 132: Intakter Ortsrand mit Blick auf einzelne Baukörper und Bäume

# Freiraum / Grünstruktur

## STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

### Schwächen

- Ortsbildprägende Elemente bzw. Sichtachsen (z. B. auf die Kirche St. Peter und Paul von Süden her) werden z. T. durch dichten Vegetationsbestand verdeckt
- Keine, der Öffentlichkeit zugänglichen Spiel- und Sportplätze
- Mögliche Treffpunkte sind nicht ausgebaut (St. Peter und Paul Kirche, Feuerwehr Gebäude, Hirtenhaus)
- Westlich der Kirche stören entlang des Feldweges abgestellte LKW und PKW das Orts- und Landschaftsbild

### Stärken

- Attraktive landschaftliche Einbettung
- Wertvoller Altbaumbestand
- Naherholungsgebiet Pullinger Seen
- Den Hofstellen zugehörige, erhaltene Freiraumstrukturen
- Nähe zum Isarauwald mit Fluss
- Alleen und Baumreihen als markantes Element im Ort
- Ortsrand in Teilen intakt

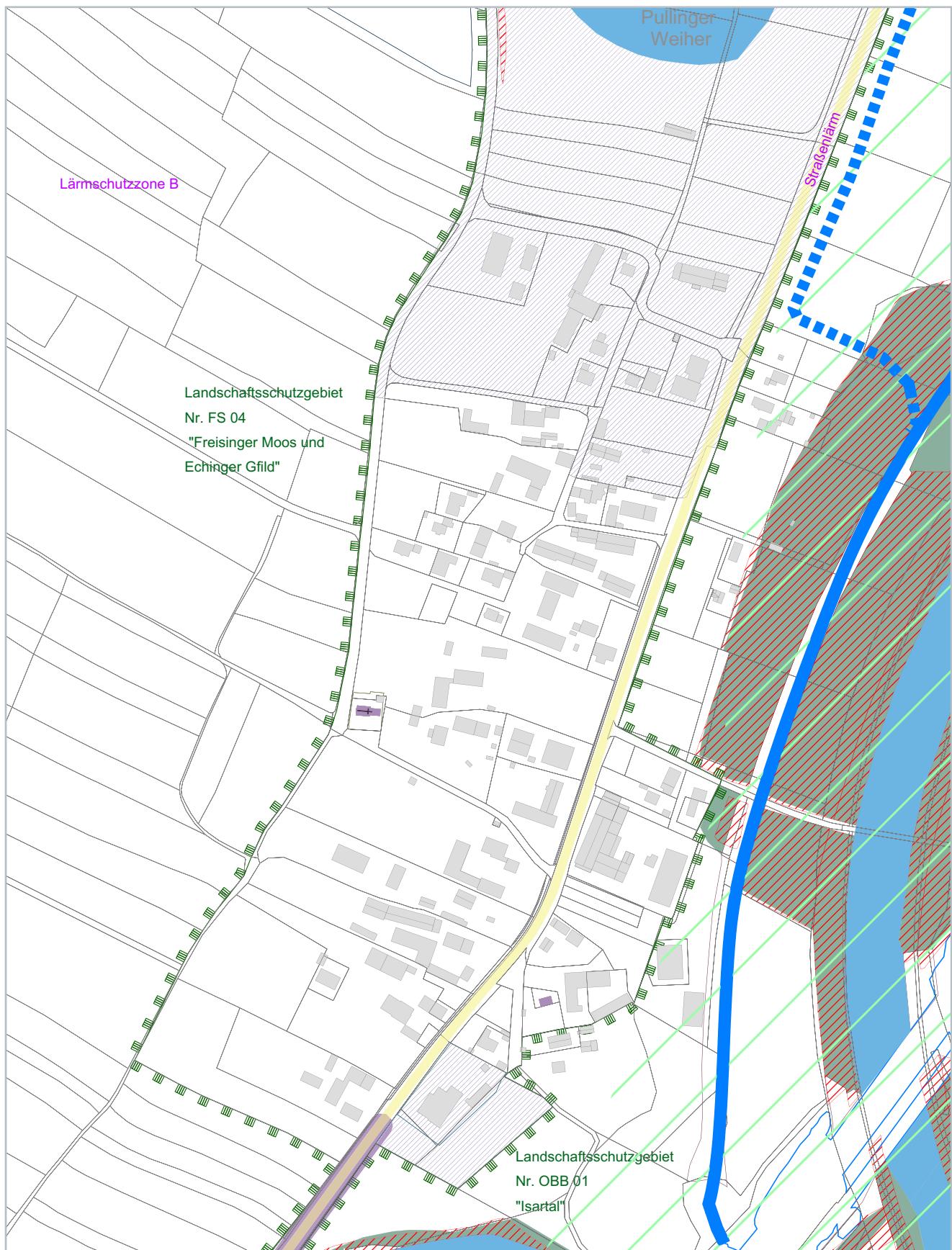


Abb. 133: Limitierende Faktoren, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

# Grenzen und Bindungen

## ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Der Ort ist von allen Seiten umgeben von unterschiedlichen Schutzgebieten.

V. a. das Landschaftsschutzgebiet, Biotope und Wasser- sowie Waldflächen grenzen direkt an Achering an. Östlich des Siedlungsbereichs liegt der regionale Grüngzug.

Der gesamte Ort liegt in der Lärmschutzzone B, von der Staatsstraße und der Autobahn gehen hohe Lärmemissionen aus, damit ist auch das zulässige bzw. planerisch erwünschte Nutzungsspektrum begrenzt.

Die Verlegung des Damms führt an einigen Stellen zu neuen Barrieren, die baulich behoben bzw. abgemildert werden müssen.

## STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

### Schwächen

- Starke Belastung durch verschiedene Lärmquellen
- Lage von Siedlungsgebieten in der Fluglärmzone Ci und B
- Limitierungen durch Schutzgebiete

### Stärken

- Viele Schutzgebiete und damit Erhalt der besonderen Landschaft



Legende

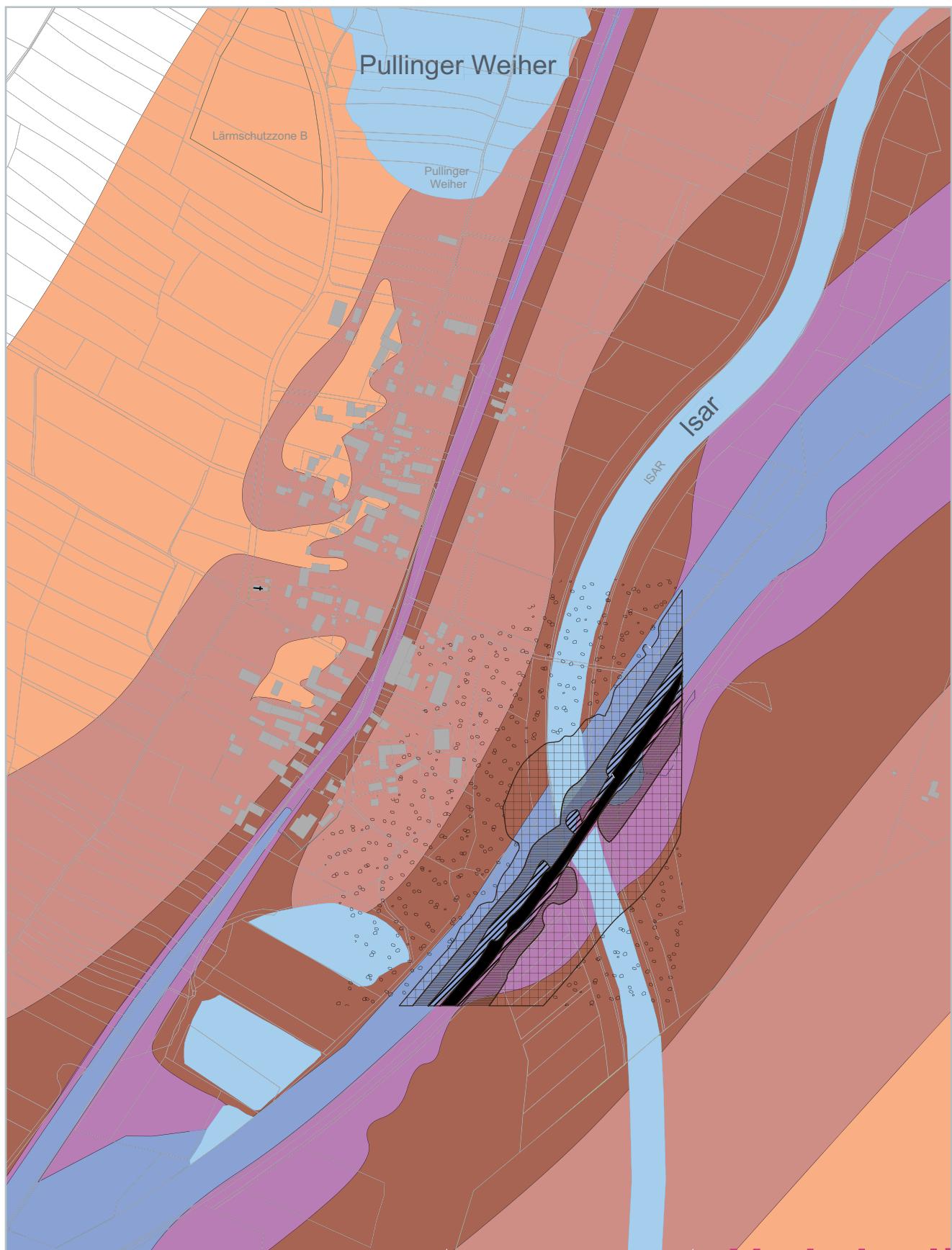


Abb. 134: Verkehrslärm, Analysekarte, Maßstabslos

## ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Der gesamte Ort ist von Fluglärm betroffen und liegt in der Lärmschutzzone B.

Zusätzlich ist der Großteil des Ortes von Straßenlärm betroffen.

Der größte Teil des Siedlungsgebiets liegt im Bereich mit einem LDEN von 60-65 dB(A). Demnach wären nur Gewerbe- und Industriegebiete nach Baunutzungsverordnung mit zulässigen Werten von 70 dB(A) am Tag und

65-70 dB(A) in der Nacht zulässig. Die bestehenden Gebiete, welche einem Dorfgebiet gleichen, wären somit allein aufgrund des Straßenlärms nicht zulässig.

Zusätzlich ist die Autobahn nicht weit, von welcher zusätzliche Lärmpegel ausgehen.

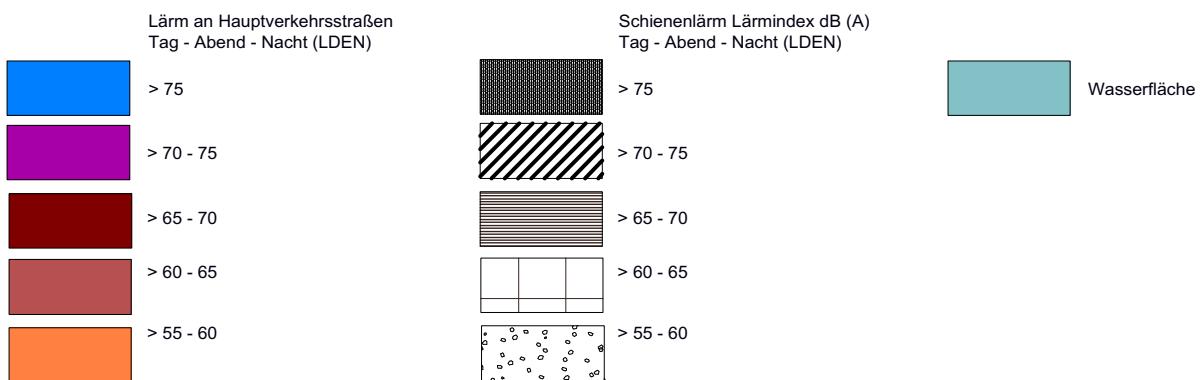
## STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

### Schwächen

- Starke Belastung der vor Ort wohnenden oder arbeitenden Menschen
- Auf Grund der kleinteiligen Gebäudestruktur ist eine spürbare Abschirmung durch Gebäude nicht gegeben

### Stärken

- Wenige Einschränkungen zur Ausübung von Gewerbe bezüglich des Lärms vorhanden



Legende

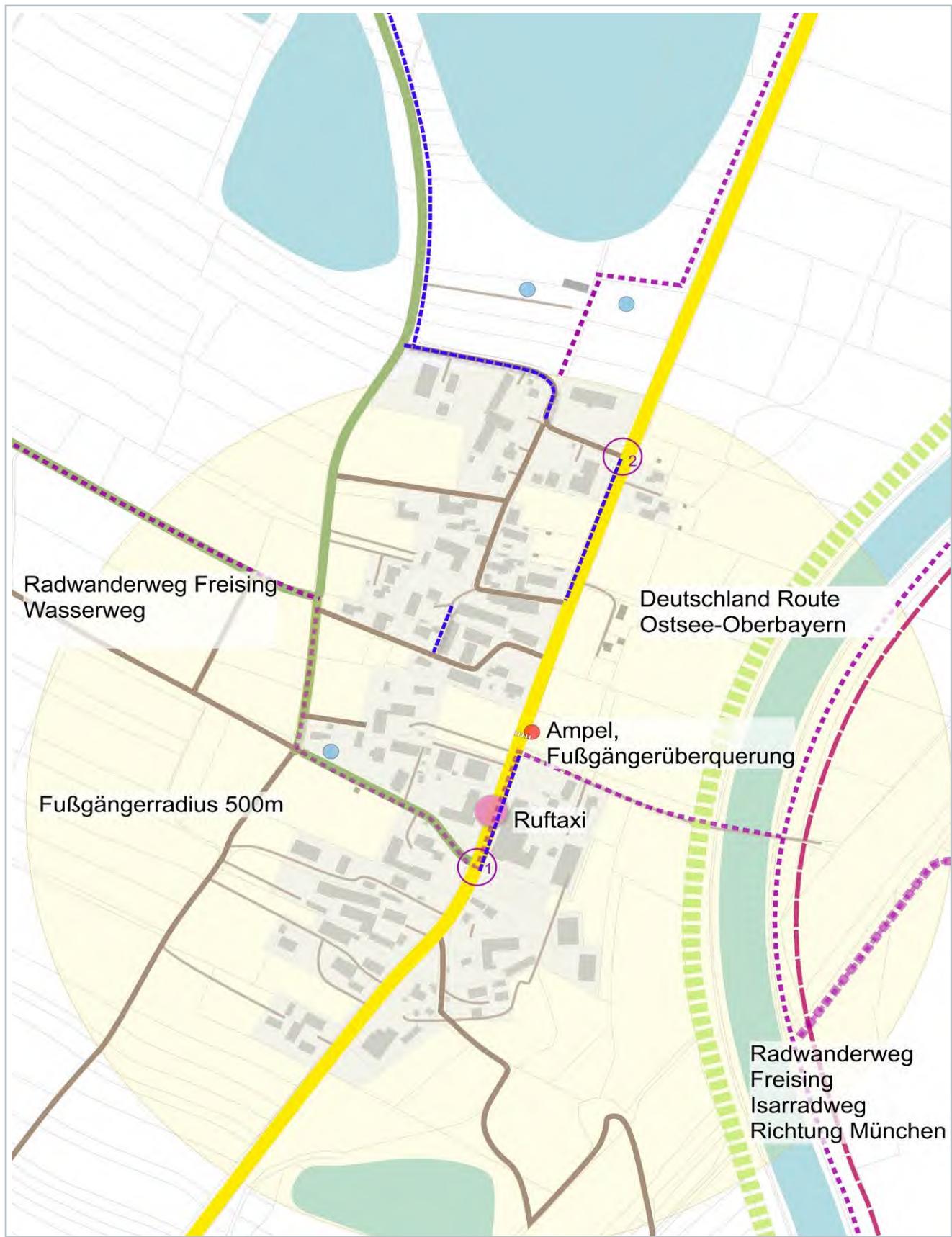


Abb. 135: Mobilität Detail, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

## ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Achering ist über die Staatsstraße und die Autobahn für den KFZ-Verkehr sehr gut angebunden.

Bis auf das Angebot eines Ruftaxis mit notwendiger vorheriger Reservierung ist kein ÖPNV-Angebot vorhanden. Da im Ort keine Schulen, Kindergärten, Sportflächen vorhanden sind und eine Nahversorgung nur im kleinen Umfang über die Tankstelle gegeben ist, sind die BewohnerInnen im Alltag auf ein Auto angewiesen.

Innerhalb des Ortes bildet die Staatsstraße eine Barriere. Lediglich eine Ampel ermöglicht eine sichere Querung. Einen durchgehenden Geh- oder Radweg gibt es entlang der Straße nicht, was die Erreichbarkeit der Ampel erschwert.

### Schwächen

- Unzureichende Anbindung an die Umgebung mit dem Rad und dem ÖPNV
- Fehlende Fuß- und Radwegerschließung innerhalb des Siedlungsgebietes, insbesondere entlang der Staatsstraße
- Wenig Querungsmöglichkeiten der Staatsstraße

Innerhalb der Ortschaft fehlen Querverbindungen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen. Privatwege knüpfen an innerörtliche Straßen an und sind nicht zugänglich. Auf Grund der Größe des Ortes sind jedoch alle Flächen innerhalb des Ortes grundsätzlich fußläufig zu erreichen.

Die Verbindung nach Pulling ist weder mit dem Rad noch mit dem ÖPNV ausreichend gegeben.

Trotz der geografischen Nähe zum Flughafen ist eine Anbindung mit dem Rad und ÖPNV wenig attraktiv.

Es ist eine lokale Radroute sowie ein örtlicher Wanderweg vorhanden. Entlang der Isar Auen führt auf westlicher Flussseite der sog. Isar Radweg.

### Stärken

- Gute Anbindung mit dem KFZ über Autobahn und Staatsstraße
- Nähe zum Flughafen
- Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz



Legende



# Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Bayernatlas / Luftbild  
Abb. 2: Ortsentwicklungskonzept Achering 2017 / Karte  
Abb. 9: Pixabay, RitaE / Flughafen MUC, Fotografie  
Abb. 10: Pixabay, RitaE / Stadt Freising, Fotografie  
Abb. 11: Harald Eisenberger / Mesner Hof, Fotografie  
Abb. 12: Harald Eisenberger / Mesner Hof, Fotografie  
Abb. 13: Werner Neururer / Mesner Hof, Fotografie  
Abb. 14: Werner Neururer / Mesner Hof, Fotografie  
Abb. 15: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie  
Abb. 16: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie  
Abb. 17: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie  
Abb. 18: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie  
Abb. 19: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie  
Abb. 34: Gaigl Architekten, Foto: Alescha Birkenholz, Fotografie  
Abb. 35: Gaigl Architekten, Foto: Alescha Birkenholz, Fotografie  
Abb. 36: Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten, Stuttgart,  
Foto: Christian Richters / Fotografie  
Abb. 42: Gaigl Architekten, Foto: Herbert Sitzberger/ Anzing,  
Fotografie  
Abb. 43: Bauberater, Foto: Thomas Lauer / Fotografie  
Abb. 44: Fongahof / Fotografie  
Abb. 45: Bauberater, Foto: Thomas Lauer / Fotografie  
Abb. 46: Fongahof / Fotografie  
Abb. 51: Bauberater, Foto: Thomas Lauer / Fotografie  
Abb. 59: Ortsentwicklungskonzept Achering 2017 / Fotografie  
Abb. 60: Ortsentwicklungskonzept Achering 2017 / Fotografie

Alle anderen Abbildungen: Büro Skorka