

# GEMEINDE ECHING - ORTSTEIL DIETERSHEIM LANDKREIS FREISING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DIETERSHEIM SÜDOST - "AM MÜHLENWEG"

der



### GEMEINDE ECHING

Untere Hauptstraße 3  
85386 Eching  
Landkreis Freising

---

### Begründung

Datum: 30.05.2017  
Bearbeitet: Simon Wankner

#### Planung

Jürgen Hansen

Dipl. Ing. Architekt, Stadtplaner SRL

Trautnerstr. 7 81243 München

Tel: 089 / 835718

Fax: 089 / 89620610

Wankner und Fischer

Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner

Alte Ziegelei 18 85386 Eching

Telefon 0 81 33 / 91 85 - 0

Telefax 0 81 33 / 91 85 - 19

Email buero@wankner-und-fischer.de



## Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG	2
2. BESCHREIBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	2
3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	2
4. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	3
5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
5.1 FLÄCHENBILANZ / NUTZUNGSDICHTE	3
5.2 BEZÜGE ZUM UMFELD	3
5.3 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	4
5.4 GESTALTUNG	4
5.5 ABSTANDSFLÄCHEN	5
6. ERSCHLIEßUNG	5
6.1 STRAßEN	5
6.2 FUß- UND RADWEGE	5
6.3 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR	5
6.4 VER- UND ENTSORGUNG	6
7. IMMISSIONSSCHUTZ	6
8. GRÜNORDNUNG	6
8.1 RAHMENBEDINGUNGEN	6
8.2 SCHUTZGEBIETE	7
8.3 BESTAND UND BEWERTUNG DES NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUMS / AUSGLEICH UND ERSATZ	7
8.4 GRÜNORDNERISCHE ZIELE UND DEREN UMSETZUNG	8
8.4.1 NATURRAUM / FLORA UND FAUNA	8
8.4.2 GEOLOGIE UND BÖDEN	8
8.4.3 RELIEF UND GELÄNDEGESTALT	8
8.4.4 KLIMA UND LUFT	8
8.4.5 WASSERHAUSHALT / ENTWÄSSERUNG	9
8.4.6 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	9
8.5 ERSCHLIEßUNG UND ÖFFENTLICHE GRÜNSTRUKTUR	9
9. ZUSAMMENFASSUNG	10

## **1. ANLASS DER PLANUNG**

Nachdem die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eching abgeschlossen und genehmigt ist, soll auf den in dieser Änderung dargestellten Flächen durch Bebauungspläne Baurecht geschaffen werden. Es wird damit ein weiterer Schritt auf dem Weg, Dietersheim durch vermehrtes Wachstum zu einer eigenständigen Infrastruktur zu verhelfen, gemacht. Parallel zu dieser Planung wird im Südwesten Dietersheims die Bauleitplanung entsprechend weiterbetrieben. Weitere Baugebiete werden folgen.

## **2. BESCHREIBUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Dietersheim östlich der St 2350 (ehem. B 11) und südlich des jetzigen Ortsrandes, nach Osten abschließend mit dem Mühlenweg und nach Süden mit der Landschaftsschutzgebietsgrenze.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **Vorgaben und Zielsetzungen aus übergeordneten Planungen**

#### Landesentwicklungsprogramm

Für den Siedlungsschwerpunkt Eching ist gemäß LEP B VI 1.3 eine überorganische Siedlungsentwicklung grundsätzlich zulässig. Das Planungsgebiet liegt lt. Regionalplan München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Dort ist über eine die im RP 14 B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung (organische Siedlungsentwicklung) hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig. Allerdings soll dabei zunächst auf bereits ausgewiesene Wohngebiete zurückgegriffen werden (RP 14 B II Z 2.3). Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP Ziel B 6 1.1) sind vorrangig die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale zu entwickeln. Außerdem ist darzustellen, ob es ungenutzte Gewerbeflächenpotenziale gibt.

#### Regionalplan

Nach dem Regionalplan RP 14 B II G 1.2 soll die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden, insbesondere auch um bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen auslasten zu können. Neuausweisungen sollen zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen (RP 14 B II G 1.3). Des Weiteren soll eine Abstimmung mit dem System des ÖPNV erfolgen (RP 14 B II G 1.6).

#### Ortsplanerische Ziele aus dem Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP)

Das GEP formuliert für die wohnbauliche Entwicklung ganz allgemein: „Die weitere Siedlungsentwicklung soll in kleinen überschaubaren Baugruppen, an ortsplanerisch ausgewählten Standorten und verstärkt unter flächen- und energiesparenden sowie ökologischen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Wichtiges Ziel ist hierbei auch die Bewahrung und Steigerung der baulichen Qualität.“ Für den Ortsteil Dietersheim formuliert das GEP das Ziel eines verstärkten Wachstums. Es reagiert damit auf die besonderen Rahmenbedingungen, die durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Universitätscampus in Garching entstanden sind.

## Planungsaussagen des Flächennutzungsplanes

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 24. FNP-Änderung liegenden Grundstücke sind weitgehend so dargestellt, wie sie nun im Bebauungsplan auch weiterentwickelt werden. Entfallen ist allerdings das Mischgebiet an der St 2350 (ehem. B 11), etwas kleiner geworden sind die öffentlichen Grünflächen und geändert hat sich die Lage der Erschließungsstraße. Der Gemeinde ist der Umfang dieser Änderungen groß genug, um den FNP erneut anzupassen. Die entsprechenden Planunterlagen gehen demnächst ins Verfahren.

### 4. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet zieht sich entlang eines alten Isardammes zwischen der St 2350 (ehem. B 11) und dem Mühlenweg (zunächst bestehende Erschließungsstraße, im weiteren Verlauf Fuß- und Radweg nach Garching zum Campus) vom bisherigen südlichen Ortsrand Dietersheims bis hin zur bestehenden Landschaftsschutzgebietsgrenze. Es umfaßt damit einen Bereich, der entsprechend Gemeindeentwicklungsplan (GEP) schon lange für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist. In Anspruch genommen werden intensiv genutzte Ackerflächen, die bis unmittelbar an den bisherigen Ortsrand heranreichen.

### 5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan soll die Ortsentwicklung im Südosten Dietersheims zu einem eindeutigen Abschluß bringen. Als Entwicklungsgrenzen nach Osten zur Isaraue hin wird der Mühlenweg, nach Süden die Landschaftsschutzgebietsgrenze akzeptiert. Der Bebauungsplan entwickelt Baurecht für allgemeines Wohnen, eingebettet in eine kräftige öffentliche Grünstruktur. Wie schon seit Jahren in allen entsprechenden Plänen vorgesehen hat diese die Aufgabe, entlang eines alten Isardammes die freie Landschaft in das Dorf hineinzuführen und, da es sich bei dieser Planung um einen langfristigen Abschluß der Ortsentwicklung handelt, für eine gefällige Ortsrandeingrünung im Süden zu sorgen.

#### 5.1 Flächenbilanz / Nutzungsdichte

Größe Planungsgebiet gesamt	ca. <b>5,4 ha</b> , davon
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 30.500 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Bestand	ca. 11.900 m <sup>2</sup>
- Öffentliches Grün	ca. 11.800 m <sup>2</sup>

Damit bleibt der öffentliche Anteil (Erschließung und Grünflächen) an der Gesamtfläche bei ca. 43 %. Bereinigt um den Bestand (Mühlenweg / St 2350 (ehem. B 11)) sind es ca. 39 %.

Es entsteht Baurecht für ca. 84 Einfamilienhäuser (freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihen- und Kettenhäuser) und ca. 23 Wohnungen (Geschosswohnungsbau). Überschlägig kann damit gerechnet werden, dass gut 300 Einwohner in dem Gebiet leben werden.

Die durchschnittliche GRZ liegt exklusive Stellflächen und Zufahrten bei 0,3. Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen 0,4 werden also eingehalten.

#### 5.2 Bezüge zum Umfeld

Das Gebiet wendet sich dem neuen Wissenschaftszentrum Garching zu, ohne die Grünzäsur zwischen Dietersheim und Garching entscheidend anzugreifen. Die neuen südlichen Grenzen Dietersheims liegen dann in einer Entfernung von knapp 1.000 m

zur Ortsgrenze des Nachbarortes. Die Ortsmitte Dietersheims hat eine Entfernung von ca. 1,8 km zur nördlichen U-Bahnstation der Uni Garching. Nach Eching sind es etwa 4 km, nach Neufahrn geringfügig weniger. Den Flughafen erreicht man mit dem Auto in etwas 10 Minuten, nach Freising in die Kreisstadt braucht man knapp 20 Minuten. Die Landeshauptstadt München hat eine ähnliche Entfernung, hat aber den Vorteil, direkt und ohne Umsteigen mit der U-Bahn erreichbar zu sein.

### **5.3 Allgemeine Wohngebiete**

Die Gemeinde weist die für das Wohnen vorgesehenen Bauflächen bewußt ausschließlich als allgemeine Wohngebiete (Alternative wären reine Wohngebiete) aus. Sie will damit die künftigen Bewohner dazu einladen, sich nicht nur häuslich niederzulassen, sondern auch die ein oder andere in solchen Gebieten zulässige Dienstleistung anzubieten oder dem Gebiet dienendes Gewerbe zu etablieren.

Die Ausrichtung und Gestalt der Wohngebiete wird von der Gemeinde quartierbezogen gesehen. Auch wenn sie grundsätzlich gemischte Wohnnutzungen (Einfamilienhausbau, Geschosswohnungsbau, studentisches Wohnen usw.) anstrebt, so sollen in dem hier behandelten südöstlichen Siedlungsbereich Dietersheims doch Schwerpunkte im Bereich des Einfamilienhausbaus gebildet werden. Nicht zuletzt auf Anregung der Emissionsschutzbehörde des Landkreises werden auch die Flächen an der St 2350 (ehem. B 11) dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

### **5.4 Gestaltung**

Entstehen sollen Wohngebiete im Übergang zur von der nahen Isaraue geprägten freien Landschaft. Von der Maßstäblichkeit her soll sich das Gebiet am alten Dorf orientieren, wobei hier östlich der St 2350 (ehem. B 11) schon seit längerer Zeit der Wohnungsbau im Vordergrund steht, die dörflichen Elemente also an Bedeutung verloren haben.

Entlang gut befahrbarer, zurückhaltend verkehrsberuhigter dörflicher Erschließungstrassen soll moderner, großzügiger Wohnungsbau möglich sein. Dominieren soll die Zwei- bis maximal Dreigeschossigkeit. Die Dachformen sollen trotz ihrer Festsetzung dadurch flexibel gehalten werden, dass man Pultdächer, soweit sie nicht am Ortsrand zu liegen kommen, um 180° drehen kann. Es sollen nur flach geneigte Dächer zugelassen werden, um den Einfluss der Dächer auf das Orts- und Landschaftsbild weniger bedeutsam werden zu lassen. Dachnutzungen (Beispiel energetische Nutzung) werden so wegen der verringerten Sichtbarkeit fast zur Beiläufigkeit.

Die vorgesehenen flachen Dachneigungen sind die logische Folge einer langen technischen Entwicklung am Bau. War es einst fast unmöglich, flach geneigte Dächer dicht zu bekommen, so bietet heute die Bauindustrie eine Fülle von erprobten Möglichkeiten, den aufwändigen, schlecht nutzbaren und teuren steilen Dachbau zu vermeiden und statt dessen großzügige, gut belichtete und trotzdem gegenüber der Nachbarschaft zurückhaltende (geringe Firsthöhen) Gebäude zu errichten. Diese Bauweise macht alle bisher üblich gewordenen teuren und Bauschäden provozierenden Bemühungen zur Belüftung und Belichtung (in der Regel Gauben mit all ihren Anschlussproblemen und Kältebrücken) von schlecht nutzbaren (niedriger Kniestock) Dachgeschossen überflüssig. Es können dafür voll nutzbare Geschosse ohne zusätzliche Abstandsflächen zugelassen werden, weil höhere Wandhöhen zu keinen größeren Absoluthöhen führen. Zusammengefasst lässt sich sagen: Die heute möglichen flacheren Dachneigungen erlauben die Schaffung von mehr und hochwertigerer Wohnnutzfläche auf der gleichen Grundfläche zu geringeren Kosten bei gleichzeitiger Optimierung der Nutzbarkeit der Dachflächen für eine energetische Nutzung (vorzugsweise Photovoltaik).

Die wertvollen Grundstücke sollen intensiv genutzt werden dürfen. Ein probates Mittel hierfür ist das Zulassen von hohen Baumassen bei vollen Wandhöhen bis heran an die Ortsränder. Letztere werden so konzipiert, daß sie zur Landschaft der Isaraue eine klare bauliche Grenze darstellen werden. Die Gemeinde will den Bewohnern nicht zuletzt mit Hilfe der großzügigen öffentlichen Grünstruktur trotzdem offene Übergänge bieten, die hoffentlich auch dazu anregen, sich selbst und die eigenen Grundstücke nicht allzusehr abzuschotten. Sie will damit außerdem ein Zeichen dafür setzen, daß sie gebaute Siedlungen (gerade auch neue) nicht für einen Angriff auf das Landschaftsbild hält, sondern für einen Ausdruck des menschlichen Kulturschaffens, das man nicht schamhaft zu verstecken braucht. Deshalb soll die Ortsrandeingrünung transparente Übergänge schaffen, nicht aber grüne Mauern.

## **5.5 Abstandsflächen**

Die Planung achtet darauf, über das gesamte Baugebiet hinweg die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten – mit einer Ausnahme: An der St 2350 (ehem. B 11) wird der dort vorgesehene Geschosswohnungsbau sehr nah an die bestehende Bebauung herangeführt, um an dieser Straße eine möglichst geschlossene Bebauung zu ermöglichen. Damit soll an der Straße nicht nur eine wirksame Raumkante geschaffen, sondern es soll auch das dahinterliegende Gebiet vom Straßenlärm abgeschottet werden.

## **6. ERSCHLIEßUNG**

### **6.1 Straßen**

Das neue Baugebiet Dietersheim „Am Mühlenweg“ wird an der Staatstraße 2350 (ehem. B 11) mit einer eigenen Erschließungsstraße bis hinüber zum namensgebenden Mühlenweg angebunden. Außerdem soll der Mühlenweg durch einen eigenständigen Fußweg ertüchtigt und die Isarstraße (nicht im Geltungsbereich) ausgebaut werden, um die Anbindung an das Kerndorf zu verbessern.

Es ist vorgesehen, die südliche Ortsdurchfahrtsgrenze weiter nach Süden zu verlegen. Sie wird aller Voraussicht nach unmittelbar südlich der bereits fertiggestellten Haupterschließung (Georg-Kollmannsberger-Straße) des südwestlichen Entwicklungsgebietes zu liegen kommen. Trotz dieser Verschiebung erübrigt sich für den Bebauungsplan Nr. 70 „Am Mühlenweg“ die Festsetzung einer Anbauverbotszone an der St 2350 (ehem. B 11), weil südlich der bisherigen Ortsdurchfahrtsgrenze keine Bebauung vorgesehen ist. Die im Plan noch dargestellte bisherige Ortsdurchfahrtsgrenze wird als Hinweis auf den gegenwärtigen, für die weitere Ortsentwicklung aber nicht mehr maßgeblichen Zustand gesehen.

### **6.2 Fuß- und Radwege**

Dem Fuß- und Radverkehr ordnet die Gemeinde eine wesentliche Trägerschaft der Mobilität zu. Die zurückhaltend verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen (Leitbild dörfliche Straße) bilden hierfür die eine Säule. Die andere bilden die in die Grünflächen und –verbindungen integrierten Wege mit ihren Anschlüssen an das Dorf und die Fuß- und Radwegeverbindung zum Campus und zur U-Bahn Garching.

### **6.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Dietersheim ist über die MVV-Buslinie 690 an den ÖPNV gut angebunden. Sie verknüpft die S-Bahnhöfe in Neufahrn und Echling (S 1) mit der U 6 Garching (Forschungszentrum). Die Bushaltestelle befindet sich im Zentrum von Dietersheim an der Echinger Straße/Lange Gasse. An das neue Baugebiet ist sie damit fußläufig komfortabel angebunden. Die Buslinie 690 fährt an Werktagen ab ca. 6.00 Uhr und abends bis ca. 21.00 Uhr, in den Hauptverkehrszeiten morgens, abends und in den Mittagsstunden in einem etwa 20-/40-Minuten-Takt. Zu den Nebenverkehrszeiten ist ein „Ein-

stunden-Takt“ eingerichtet. Eine zusätzliche Haltestelle an der St 2350 (ehem. B 11) im Bereich der Zufahrten SW und SO wird angestrebt.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann ohne Probleme bewerkstelligt werden. Sie wird von den bestehenden Siedlungen aus in die neuen Wohnbereiche hineingetrieben.

Einer gesonderten Betrachtung bedarf es bei der Energieversorgung. Die Gemeinde versucht wie in Dietersheim NW auch bei diesem Baugebiet (wie auch im Gebiet „Johannifeld“) wieder, eine auf Nachhaltigkeit ausgelegte Energieversorgung zu etablieren. Sie will die Zeit des Verfahrens nutzen, private Initiativen zu fördern und z.B. mit Hilfe einer auf nachwachsende Rohstoffe basierenden Kraft-Wärmekopplungsanlage die Versorgung mit Strom und Wärme sicherzustellen. Auch ein Anschluß an die Geothermie aus Garching ist denkbar. Die Gemeinde will es sich dafür ausdrücklich bis zum Schluß des Verfahrens offen halten, für ein sich eventuell noch konkretisierendes Projekt benötigte Grundstücke auch innerhalb des Geltungsbereichs auszuweisen.

Wesentlicher Faktor der Energieversorgung soll die im Gebiet gewonnene Energie sein. Die Gemeinde setzt vor allem auf die Sonnenenergie (Photovoltaik). Es wird deshalb darauf geachtet, daß bei den meisten Gebäuden entweder die Ausrichtung (SO bis SSW) dafür stimmt oder sie keine Bedeutung hat, weil die zulässigen Dachneigungen flach genug sind, um Energiegewinnungsanlagen optimal und ohne Einbußen bezüglich der Wirtschaftlichkeit einrichten zu können.

#### **7. IMMISSIONSSCHUTZ**

Vom Ingenieurbüro Greiner wurde im Zusammenhang mit der 24. Änderung des FNP eine schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport und Freizeitgeräusche) durchgeführt. Diese wird auch zur Grundlage des Bebauungsplans gemacht. Die daraus resultierenden Festsetzungen finden sich im Textteil des Bebauungsplanes.

#### **8. GRÜNORDNUNG**

Dietersheim liegt nur ca. 1 km von der Isaraue entfernt. Dies allein legt schon nahe, den landschaftsplanerischen und grünordnerischen Belangen entsprechende Bedeutung zu geben. Dem will die Gemeinde mit den folgenden grünordnerischen Überlegungen und Planungsinhalten entsprechen.

##### **8.1 Rahmenbedingungen**

Dietersheim liegt in mitten einer von intensiver Landwirtschaft geprägten Flur. Die für die Schotterebene vergleichsweise guten Böden lassen erwarten, dass außerhalb der neuen Baugebiete diese landwirtschaftliche Nutzung auch zukünftig aufrecht erhalten wird. Die gegenwärtige naturräumliche Ausstattung ist selbst auf dieser der Isar zugewandten östlichen Seite Dietersheims gering. Nur an dem alten Isardamm, der mitten durch das Baugebiet verläuft, wurde vor einiger Zeit im nördlichen stärker ausgeprägten Teil eine bemerkenswerte Pflanzung angelegt.

Im deutlichen Gegensatz zu dieser Agrarlandschaft steht die benachbarte Isaraue. Natürlich ist auch sie vom Einfluss des Menschen überprägt; das Flussbett hat sich eingetieft, die alte Flußdynamik ist gebrochen. Überschwemmungen jenseits der heute wirklichen mächtigen, deutlich östlich gelegenen Hochwasserdämme sind kaum mehr denkbar. Trotzdem kann man diese Aue auch unter den heutigen Gesichtspunkten als naturnah und angesichts der Seltenheit solcher Flächen als naturräumlich wertvoll bezeichnen. Zusätzlich bilden sie eine wirklich schöne Kulisse für den Ort, wie man sie in

der Schotterebene nicht oft antrifft. Entsprechend hoch ist ihre Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung.

## **8.2 Schutzgebiete**

Ein Großteil dieses Landschaftsraums ist den unterschiedlichsten Schutzkategorien zugeordnet. Es finden sich z.B. im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs Naturschutzgebiete (Garchinger Heide, Mallertshofener Forst mit Kastnergrube, Echinger Lohe) sowie Landschaftsschutzgebiete. Außerdem bewegt sich die Planung im Bereich regionaler Grünzüge. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb solcher Schutzgebiete, reicht im Süden aber unmittelbar bis an das Landschaftsschutzgebiet heran.

## **8.3 Bestand und Bewertung des Natur- und Landschaftsraums / Ausgleich und Ersatz**

Wie eingangs in der landschaftsplanerischen / grünordnerischen Betrachtung erwähnt, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flächen, die von großer naturräumlicher Relevanz wären. Umso bemerkenswerter sind aber die im Osten des Gebiets zu findenden Grünbestände der Isaraue, die zwar nicht im Geltungsbereich liegen, die aber bei den Überlegungen zur Grünordnung eine wichtige Rolle spielen.

Das Planungsgebiet ist abgesehen von einigen vom wirtschaftenden Menschen verursachten Bodenwellen und dem alten Isardamm morphologisch unauffällig. Der alte Damm wird im Zuge der Planung zum Aufhänger für einen Grünzug bis heran an den alten Ort. Weitere Planungsvorgaben ergeben sich aus der Morphologie nicht.

Die Gemeinde legt Wert auf die Eingriffsvermeidung und die Eingriffsminimierung. Dem Bereich Eingriffsvermeidung will sie vor allem dadurch gerecht werden, dass sie die neuen Siedlungen im Bereich Erschließung kompakt und gleichzeitig extensiv hält und dass das Baurecht so ausgewiesen wird, daß überbaute Flächen auch intensiv genutzt werden können. Bei der Eingriffsminimierung liegt der Schwerpunkt im Bereich der Schutzgüter. Es geht also um den Naturraum allgemein, um Geologie und Böden, um das Relief und die Geländegestalt, Klima und Luft, den Wasserhaushalt, Flora und Fauna und das Orts- und Landschaftsbild. Die Überlegungen der Gemeinde konzentrieren sich darauf, möglichst viel Fläche mit belebtem und damit auch bewachsenem Oberboden zu erhalten bzw. ersatzweise zu etablieren (Dachbegrünung), die neuen Siedlungen ganz unaufgeregt ohne größere Geländebewegungen in das vorhandene Gelände hineinzulegen, das lokale Klima und damit auch die Luftqualität angenehm und hochwertig zu halten (Pflanzgebote für den öffentlichen Raum, Dachbegrünung), Niederschlagswasser naturkonform zu versickern (Dachbegrünung zur Abflusentschleunigung und Regenwasserbehandlung, Versickerung über belebten Oberboden), Flora und Fauna weiter Lebensraum zu geben (naturnahe Gestaltung der Grünflächen, Dachbegrünung) und das Orts- und Landschaftsbild zu bereichern (übergeordnete Grünstruktur, Ortsrandgestaltung, dörflich offene Straßenräume).

Ist die naturräumliche Wertigkeit des Ausgangsgeländes auch gering, so muss der landwirtschaftliche Wert der in Anspruch genommenen Flächen hoch eingeschätzt werden. Dies ist auch für die Bearbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsthematik von Bedeutung, die darauf abzielt, möglichst wenig fruchtbares Ackerland zu eher unproduktiven Ausgleichsflächen zu machen. In einer Zeit, in der produktive Flächen jeden Tag an Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion und die nachwachsender Rohstoffe gewinnen, sollten die bisher im Rahmen der Bereitstellung von Ausgleichsflächen üblichen weitgehenden Nutzungsaufgaben zur Ausnahme werden. Der genaue Umfang der tatsächlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und die damit verbundenen Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.



## **8.4 Grünordnerische Ziele und deren Umsetzung**

Mit Umsetzung der politischen Vorgaben, die für Dietersheim ein zügiges Wachstum vorsehen, wächst die Bedeutung einer übergeordneten Grünstruktur. Hatte man bisher von keiner Stelle des Dorfes weit in die Landschaft hinaus und deshalb auf eine den Ort durchziehende und mit der Landschaft verbindende Grünstruktur keinen Wert gelegt, so stellt sich nun Angesichts der angestrebten Siedlungserweiterung die Aufgabe, den Ort und die Landschaft verstärkt zu verzahnen, die Landschaft durch Grünzüge an die Ortsmitte heran zu führen und so die von der umgebenden Landschaft mitgeprägte Qualität des Ortes zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan setzt hierzu eine Vielzahl von Maßnahmen fest, die weiter oben schon als Stichpunkte aufscheinen. Hier sei etwas ausführlicher auf sie eingegangen.

### **8.4.1 Naturraum / Flora und Fauna**

Den Naturraum bestimmen bisher zwei Faktoren: Die intensive Ackerflur und die mächtige Kulisse der Isarauwälder. Die Isar und ihre Wälder bleiben von der Planung unberührt. Im Bereich der Feldflur leben keine herausragenden Arten, die durch die geplanten Gebiete eine nachhaltige Beeinträchtigung erfahren. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) belegt dies (anerkannt im Rahmen der FNP-Änderung). Interessant sind allenfalls die (kaum geduldeten) Ackerunkräuter, die sich in einigen Randbereichen halten konnten. Mehr als ersatzweise sieht der Bebauungsplan naturnahe, den Ausgangsböden entsprechend mager ausgelegte Grünflächen mit entsprechender Pflege und extensiv begrünte Dachflächen vor. Sie werden einen mindestens ebenbürtigen Lebensraum bieten können.

### **8.4.2 Geologie und Böden**

Die Geologie (Kiese der Schotterebene) bietet ideale Voraussetzungen für die Bebauung. Sie bleibt in der weiteren Betrachtung deshalb unerwähnt. Anders ist es bei den Böden. Wenngleich auch sie den eher wenig fruchtbaren Böden der Schotterebene zuzuordnen sind, so sind sie doch alle Träger des Lebens. Möglichst viel davon garnicht erst zu versiegeln und ansonsten möglichst große belebte Flächen zu erhalten bzw. neu anzulegen ist deshalb das Ziel. Die Ausweisung eher großzügiger Baurechte (vor allem auf die Dichte und Höhenentwicklung bezogen) soll „Boden sparen“, die Festsetzung von flachen oder nur flach geneigten Dächern soll Dachbegrünungen unkompliziert möglich machen.

### **8.4.3 Relief und Geländegestalt**

Die Baugebiete der Gemeinde liegen zwar meist in der Ebene, doch sie mußte schon mehrfach erfahren, wie schwierig es zu sein scheint, nahe an der gegebenen ebenen Geländeoberfläche seine Baugebiete umzusetzen. Es werden deshalb bei diesem Baugebiet klare Vorgaben bezüglich der Höhenabwicklung getroffen, die dem Ziel unterworfen werden, weitgehend ohne Eingriff in die Geländegestalt auszukommen. Hier im Gebiet „Am Mühlenweg“ ist dies besonders wichtig, wäre es doch zu schade, würde man die historische Kante des alten Isardamms – wie im weiteren Verlauf ins bestehende Dorf hinein bereits geschehen – verwässern oder ganz unkenntlich machen.

### **8.4.4 Klima und Luft**

Wir Mitteleuropäer jammern zwar immer mehr über unsere Klimaextreme (vor allem die heißen Sommertage), sind uns aber nicht bewußt, daß im Bereich unserer Siedlungen eine nicht unerheblicher Ursache hierfür in der Schaffung sich aufheizender Flächen besteht. Dem soll vor allem durch die Pflanzung vieler schattenspendender Gehölze und durch die Begrünung vieler ansonsten als klassische Aufheizflächen zu sehenden Dächer entgegengewirkt werden. Ein wichtiger weiterer Faktor ist der Grünzug, der sich vom Süden her bis zum Ortsrand hinzieht. Er wird als Luftaustauschbahn eine

wichtige Rolle spielen, auf der nachts die sich über den Äckern bildende kühle Luft in den Ort wird vordringen können.

#### **8.4.5 Wasserhaushalt / Entwässerung**

Bei dem hier behandelten Bebauungsplan reduziert sich das Thema Wasser auf das Niederschlags- und das Grundwasser. Vor allem geht es um die Themen Aufrechterhaltung der unbeeinträchtigten und unbelasteten Grundwasserneubildung sowie variierende Grundwasserstände.

Ist Niederschlagswasser und dessen Versickerung (und damit die Grundwasserneubildung) auf den Böden der Schotterebene wegen der zumeist guten Sickerfähigkeit zunächst unproblematisch, so wird dies im besiedelten Bereich – will man dieser Aufgabe verantwortungsbewusst und nachhaltig gerecht werden – schnell zur Schwierigkeit. Heutiger Standard ist die Versickerung über belebten Oberboden (Sickermulden). Im Bereich der Schotterebene, deren Kiese kaum eine Schadstofffilterwirkung zuwege bringen, ist diese Art der Versickerung besonders wichtig, gibt es doch kaum einen wirksameren Filter als belebten Oberboden. In modernen Siedlungen sind für diese Art der Versickerung verwendbare Flächen rar, so daß die zur Bemessung der Leistungsfähigkeit der Anlagen heranzuziehenden Niederschlagsmengen in der Regel nur bewältigt werden können, wenn zusätzliche Maßnahmen (Wasserrückhaltung, Abflußentschleunigung und Niederschlagswasserbehandlung z.B. durch flach geneigte begrünte Dächer) ergriffen werden. Einmal behandelter Niederschlag (z.B. Dachwasser von begrünten Dächern) kann auch über konventionelle Sickeranlagen (denkbar sind eigentlich nur Rigolen als Anlagen zur flächigen Versickerung) versickert werden.

Das Grundwasser ist in dem Baugebiet „Am Mühlenweg“ meist so tief anzutreffen (in der Regel mind. 6 m unter Geländeoberkante), daß es für die Bauwilligen zunächst wenig Einschränkungen mit sich bringt. Da aber bei lang andauernden Hochwasserereignissen der Isar in Dietersheim das Grundwasser fast bis zur Geländeoberkante ansteigen kann, ist für alle Erdeinbauten mit Grundhochwasser zu rechnen.

#### **8.4.6 Orts- und Landschaftsbild**

Dietersheim liegt weithin sichtbar in seiner naturräumlich nur gering ausgestatteten Feldflur. Dies mag für Menschen, die Ebenen keinen Reiz abgewinnen können und die jede menschliche Ansiedlung – außer sie stammt mindestens aus dem Mittelalter – als Störung empfinden, wenig attraktiv erscheinen. Dietersheim ist aber mit seiner Lage in der Nähe der Isaraue und den über lange Jahre und Jahrzehnte gewachsenen (Grün-)Strukturen ein durchaus reizvoller Ort, über dessen Erscheinungsbild man allenfalls in Einzelheiten lamentieren kann. Dietersheim wird sich auch bei seinen Neubaugebieten auf seine Lage an der Isar verlassen können. Wie bisher wird es darauf ankommen, mit klaren Strukturen und markanten Bauwerken, Grünzügen und Ortsrändern dafür zu sorgen, daß die offene Lage dieses Ortes nicht zur Nacktheit wird. Im Bebauungsplan ist dafür Sorge getragen.

#### **8.5 Erschließung und öffentliche Grünstruktur**

Die Erschließung (Straßen, Wege, Plätze) und die Grünstruktur sollen bei dieser Planung eine Allianz eingehen. Die Straßen (entweder verkehrsberuhigt oder extensiv ausgebaute Tempo-30 Zonen) sollen so ausgelegt werden, daß sie großzügig Platz bieten für eine intensive Ausstattung mit Großbäumen. Umgekehrt sollen die Grünzüge und die Ortsrandeingrünungen breit genug sein, um großzügige Fuß- und Radwege aufnehmen zu können. Auf diese Weise kann man diesem Baugebiet zu einer schon nach wenigen Jahren gut wirksamen Durchgrünung verhelfen, ohne allzu große Flächen beanspruchen zu müssen.

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

Die hier vorgelegte Planung bereitet zusammen mit dem Gebiet „Johannifeld“ im Südwesten einen großen Schritt Dietersheims hin zu einem Ort mit eigenständiger Infrastruktur vor. Sie beinhaltet in der Hauptsache Flächen für den Einfamilienhausbau. Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale des neuen, beiderseits der St 2350 (ehem. B 11) im Süden Dietersheims entstehenden Ortsteils, bestehend in einem neuen Dorfplatz, einem neuen Schulareal, einer Einrichtung zur Kinderbetreuung und einem Mischgebiet als Ausgangspunkt für die Entwicklung des angestrebten Dienstleistungssektors sollen im Südwesten entstehen. In der hier abgehandelten Planung für den Südosten liegt der Schwerpunkt beim Wohnungsbau. Mit diesen beiden Gebieten („Am Mühlenweg“ und „Johannifeld“) wird das Fundament für das angestrebte verstärkte Wachstum Dietersheims geschaffen, an das in den Folgejahren Zug um Zug die weiteren Gebiete anschließen können.

Gemeinde Eching:  
Eching, den 30. Mai 2017

Planung:  
Eching, den 30. Mai 2017

.....  
Sebastian Thaler  
Erster Bürgermeister

.....  
Simon Wankner  
Landschaftsarchitekt BDLA,  
Stadtplaner