



Zukunft Eching

INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT
MIT VORBEREITENDEN
UNTERSUCHUNGEN



GEMEINDE
ECHING

Auftraggeber

Gemeinde Eching
Bürgerplatz 1
85386 Eching

Vertreten durch:

Erster Bürgermeister der Gemeinde Eching
Sebastian Thaler

Auftragnehmer

HUMMEL | KRAUS
PLANEN | BERATEN

Barbara Hummel, Dip.-Ing. Arch. Stadtplanerin
Paulina Schroeder
Erzgießereistraße 24
80335 München

Telefon 089 95 44 74 24 – 0
office@hummelkraus.de
www.hummelkraus.de

Bildrechte

Hummel | Kraus PartG mbB
(soweit nicht anders angegeben)

Karten und Pläne

Hummel | Kraus PartG mbB
(soweit nicht anders angegeben)
Datengrundlage: Gemeinde Eching

Quellen

Gemeinde Eching (soweit nicht anders angegeben)

Eching/München: 17.10.2025

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird mit Mitteln im Bayerischen Städtebauförderprogramm von der Regierung von Oberbayern gefördert.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

I	Einführung – Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept	4
1	Integriert denken – Anlass und Ziel	5
2	Untersuchungsbereich	6
3	Zeitlicher und inhaltlicher Ablauf	7
II	Gemeinde Eching – Grundlagen	8
1	Lage und Topografie	9
2	Gewässer und Seen	10
3	Die Geschichte Echings	10
4	Bevölkerungsentwicklung und Demografie	12
5	Raumplanung und Bauleitplanung	13
6	Konzepte und Analysen	17
7	Naturschutz & Schutzgebiete	17
8	Eigentumsverhältnisse	18
III	Bestandsanalyse	20
1	Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung	21
2	Ortsstruktur und städtebauliche Entwicklung	24
3	Wirtschaft und Nahversorgung	30
4	Wohnen	32
5	Freiräume und öffentlicher Raum	34
6	Mobilität	38
7	Soziale Einrichtungen	44
8	Freizeit, Gastronomie und Kultur	48
IV	Partizipation	52
1	Bürgerbeteiligung	53
2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	60
3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	70
V	Zusammenfassung und Leitbild	76
1	Zusammenfassende Einschätzung zur Situation in Eching	77
2	Leitbild	79
VI	Handlungsempfehlungen, Maßnahmen und Finanzierungsplan	80
VII	Umsetzungsstrategien	96
VIII	Vorbereitende Untersuchung mit Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung	100
IX	Beschluss	124



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

unser Eching ist ein ganz besonderer Ort. Einst landwirtschaftlich geprägt, hat sich Eching ab den 1960er Jahren rasend schnell zu einem florierenden Ort mit großen Gewerbeflächen und ausgedehnten Wohngebieten entwickelt. Mit mittlerweile mehr als 15.000 Einwohnern stehen auch wir vor großen Herausforderungen für die Zukunft:

Wie bringen wir Menschen zusammen und schaffen eine Gemeinschaft? Was braucht eine Ortsmitte, die als solche funktioniert? Wie können wir den Einzelhandel im Zentrum unterstützen, sodass uns dieser erhalten bleibt? Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Bauland und bauen wird immer teurer, Flächen immer knapper und die Bevölkerung immer älter.

Junge Familien finden kaum noch bezahlbaren Wohnraum in adäquater Größe in Eching und müssen oft wegziehen. Wie gehen wir mit beantragten Bauprojekten um, die rein auf Rendite ausgelegt sind und keine Rücksicht auf städtebauliche und architektonische Qualitäten legen? Wie sieht eine klimaschonende zukunftsfähige Mobilität aus? Nur mit dem eigenen Auto oder auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß auf attraktiven, sicheren Wegen oder mit einem alltagstauglichen öffentlichen Personennahverkehr? Welchen Beitrag können wir gegen den Klimawandel und zur Klimaanpassung leisten?

Dies sind alles Fragen und Themen, die alle Kommunen derzeit intensiv beschäftigen, speziell in Ballungsräumen wie der Metropolregion München. Um Antworten darauf zu finden, hat der Gemeinderat ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ort Eching in Auftrag gegeben, das hiermit vorliegt. Es wurde von einem Büro für Stadtplanung in Zusammenarbeit mit Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern, dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung erstellt und vom Gemeinderat beschlossen.

Dieses Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für künftige Entscheidungen zur Ortsentwicklung für die Gestaltung des öffentlichen Lebensraums. Es verfolgt einen ganzheitlichen integrierten Planungsansatz für den Ort Eching unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Von Anfang an war es uns ein wichtiges Anliegen, Sie alle als Echinger Bürgerinnen und Bürger in den Erarbeitungsprozess des ISEKs einzubinden. Dies erfolgte in Bürgerdialogen, einem „Ortsspaziergang“ und Anliegesprächen.

Ein Dank allen, die mitgemacht haben – ob als beteiligte Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder des Gemeinderats, beauftragte Planerinnen und Planer oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

Freuen wir uns, dass wir in so einem lebendigen Ort leben dürfen und engagieren wir uns, dass er es auch in Zukunft bleibt und unsere Gemeinde noch lebenswerter für uns alle wird.

Ihr



Sebastian Thaler, Erster Bürgermeister



I Einführung – Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept



1 Integriert denken – Anlass und Ziel

Eching ist eine dynamische Gemeinde, die in kürzester Zeit vom Dorf zur Vorstadt wurde. Der Anschluss an das Schienennetz, der Bau der Autobahn, die Ausweisung eines riesigen Gewerbegebietes östlich der Autobahn sowie die Nähe zu München haben Eching, wie einige andere Gemeinden nördlich von München, ungewöhnlich schnell wachsen lassen. Eching war ein kleiner, landwirtschaftlich geprägter Ort und hat sich zu einem Wohn- und Gewerbestandort im Speckgürtel von München entwickelt. Die Spuren der ehemaligen Landwirtschaft sind heute noch vor allem südlich des Rathauses sichtbar und lassen erahnen, wie Eching vor 100 Jahren geprägt war.

Die Gemeinde Eching gab und gibt sich das Image, ein Ort „vor den Toren von München“ zu sein, in dem man noch beschaulich wohnen kann und trotzdem hervorragend angebunden ist. Viele Jahre ist Eching der Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilien- oder Reihenhauses nachgekommen und hat nach und nach immer neue Wohngebiete ausgewiesen. So reiht sich ein Wohngebiet an das andere, die nur durch die charakteristische Architektursprache der jeweiligen Entstehungszeiten zu unterscheiden sind. Diese Zeiten sind vorbei. Die Flächen werden immer knapper, der Verkehr immer unerträglicher und Baulandpreise und Baukosten bestimmen den Städtebau. Trotz einiger Geschäfte, einem präsenten, neu umgebauten Rathaus und einem Bürgerplatz fehlt es im Ortskern an Atmosphäre. Das Ortsbild wirkt bis auf einige wenige Stellen austauschbar und gesichtslos.

Anlass genug, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, das Eching zu einem charaktvollerem modernen Ort werden lässt, und eine Sensibilisierung für die Stärken und Schwächen sowie Handlungsempfehlungen für die großen Herausforderungen der nächsten Jahre bietet: diese sind u. a. Stärkung der Gemeinschaft, Schaffung einer lebendigen Ortsmitte, qualitätsvolle urbane Dichte, zeitgemäße Mobilität, Wohnraum für alle Lebenslagen, innerörtliche Grünräume und Klimaschutz und Klimaanpassung.

„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung - Eine Arbeitshilfe für Kommunen

2 Untersuchungsbereich

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept untersucht den Echinger Hauptort südlich der Bahnstrecke und westlich der A9. Dabei liegt der Hauptfokus auf den Ortskern um den Bürgerplatz, die Bahnhofstraße und den noch landwirtschaftlich geprägten Bereich an der Waagstraße.

Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst etwa 180 ha, der Kernbereich etwa 20 ha. Themenabhängig (z. B. bzgl. Bevölkerungsentwicklung) bezieht sich das ISEK teilweise auch auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich der Ortsteile Dietersheim, Günzenhausen, Ottenburg und Deutenhausen.

Untersuchungsbereich, M 1:10.000 (Gesamtumgriff - - Kernbereich —)

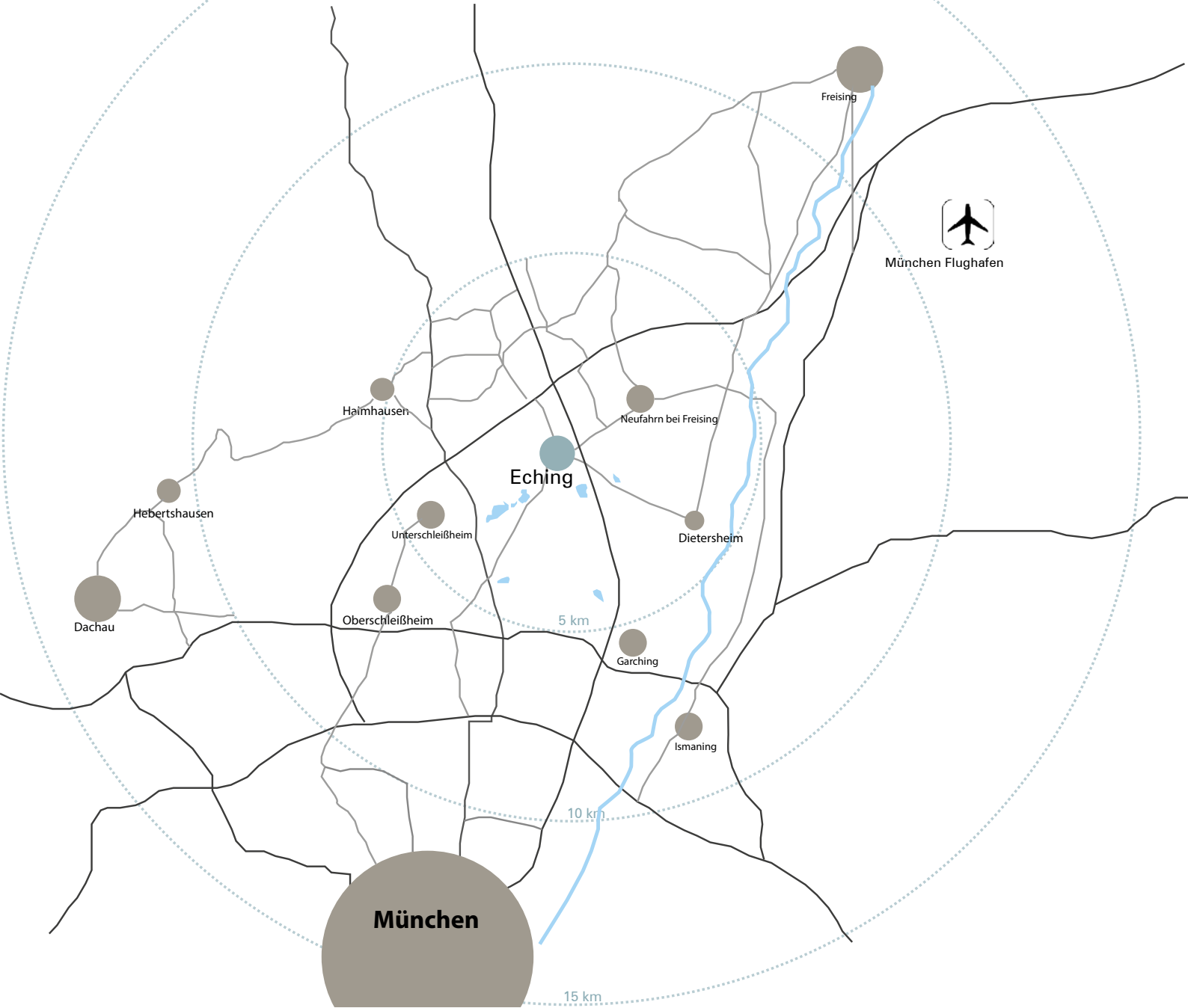


3 Zeitlicher und inhaltlicher Ablauf

In der folgenden Darstellung wird der Entstehungsprozess des ISEK von der Bestandsaufnahme bis zum Beschluss durch den Gemeinderat dargestellt.



II Gemeinde Eching – Grundlagen



1 Lage und Topografie

Eching ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising. Der Kernort liegt je etwa zehn Kilometer von der Kreisstadt Freising sowie der Landeshauptstadt München und deren Flughafen entfernt. Die Nachbarorte Unterschleißheim (im Westen), Garching (im Südosten) und Neufahrn (im Osten), mit dem Eching mit einem gemeinsamen Gewerbegebiet verbunden ist, grenzen jeweils direkt an die Gemeinde. Weitere Nachbargemeinden sind Fahrenzhausen (im Norden), Hallbergmoos (im Osten), Oberschleißheim (im Südwesten) und Haimhausen (im Westen).

Durch das Gemeindegebiet laufen die (S-)Bahnlinie München–Freising sowie die Bundesautobahnen A 9 und A 92 mit dem Autobahnkreuz Neufahrn nordöstlich des Kernorts.

Naturräumlich liegt der Kernort Eching am nördlichen Rand der Münchner Schotterebene. Die Topografie im Untersuchungsgebiet ist dementsprechend mit Höhen von 470 m ü. NHN im Süden und 463 m ü. NHN im Norden relativ eben. Nördlich der Moosach beginnt das bis zur Donau reichende tertiäre Hügelland. Die nordwestlichen Ortsteile Echings liegen dort und entsprechend höher als Eching selbst (zwischen 480 und 530 m ü. NHN).

- 1 Gemeinde Eching (Hg.) 1990: Geschichte der Gemeinde Eching. Bruckmann Verlag & Druck GmbH, München.

2 Gewässer und Seen

Im Osten grenzt die Gemeinde an die Isar, im Nordwesten fließt die Moosach durch das Gemeindegebiet. Zwischen Moosach und Isar gibt es keine Fließgewässer, aber mehrere künstliche Seen, die größtenteils für den Kiesabbau geschaffen wurden. Dazu gehören u. a. der Hollerner und Echinger See mit Badestrand.

3 Die Geschichte Echings

Zahlreiche Bodendenkmäler von Siedlungs- und Grabstätten belegen, dass die Echinger Umgebung auch in vorgeschichtlicher, römischer und frühmittelalterlicher Zeit besiedelt war. Östlich von Eching verläuft eine ehemalige römische Straße.

Ältere Gebäude finden sich im schon lange landwirtschaftlich geprägten Gemeindegebiet Eching jedoch kaum – neben den Kirchen von Eching, Günzenhausen, Deutenhausen, Hollern und Dietersheim stehen nur wenige Gebäude in Ottenburg (Schloss, Hof, Mühle und Nepomuksäule) unter Denkmalschutz.

Eching selbst ist wohl eine bajuwarische Gründung aus dem 6. Jahrhundert („eho“ bedeutet Pferd, die Nachsilbe „-ing“ ist typisch für bajuwarische Siedlungsgründungen). Eching gehörte bis zur Säkularisierung 1803 jahrhundertlang zur Hofmark Ottenburg und wurde vom dortigen Schloss aus regiert. Bis ins 19. Jahrhundert war Eching dünn besiedelt und arm, da der Heideboden nicht besonders fruchtbar ist. 1890 wurde eine Haltestelle an der Bahnlinie München–Landshut eingerichtet, die 1972 auch an die Münchner S-Bahn angeschlossen wurde. Durch Bahnanschluss, den Bau der nahen Autobahn in den 1930er Jahren und die Nähe zu München hat sich Eching enorm entwickelt. Der Ort ist in 150 Jahren vom kleinen Dorf zu kleinstädtischer Größe gewachsen – von 1840 bis heute um das 20-fache.¹

Die Pläne auf der folgenden Seite zeigen, wie sehr Eching seitdem und insbesondere in den letzten 60 Jahren gewachsen ist.



Denkmäler in Eching, M 1:20.000

(© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

- Bodendenkmäler
- Baudenkmäler (St. Andreas)



Ortsmitte Echings 1956

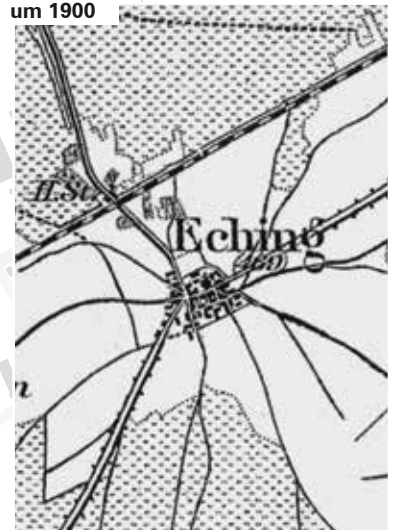
© www.Luftbild-Bertram.de



um 1840



um 1900



um 1960



um 2020



Historische Entwicklung Echings, M 1:50.000

© Bayerische Vermessungsverwaltung

5 Raumplanung und Bauleitplanung

Die folgenden regionalen und lokalen Planungen und Konzepte betreffen Eching.

5.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Konzept der Bayerischen Staatsregierung für die zukünftige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Eching liegt am Nordrand des Verdichtungsraums um die Metropole München und bildet zusammen mit den Nachbargemeinden Unterschleißheim und Neufahrn ein Mittelzentrum. Zusammen mit Oberschleißheim hat dieses Mittelzentrum etwa 75.000 Einwohner und Einwohnerinnen. Nach Art. 29 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) ist die Zusammenarbeit in einem landesplanerischen Vertrag geregelt.

Das Mittelzentrum Unterschleißheim - Eching - Neufahrn soll gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP räumlich so entwickelt und geordnet werden, dass

- für die Bevölkerung Einrichtungen, die in Qualität und Quantität über die zentralörtliche Grundversorgung hinaus gehen, in zumutbarer Erreichbarkeit zur Verfügung stehen und
- diese zentralörtlichen Einrichtungen in der Regel im Siedlungs- und Versorgungskern des Ortes realisiert werden (Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Seit über 30 Jahren ist das LEP Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats. Es stellt das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.

Das LEP hat zur Aufgabe:

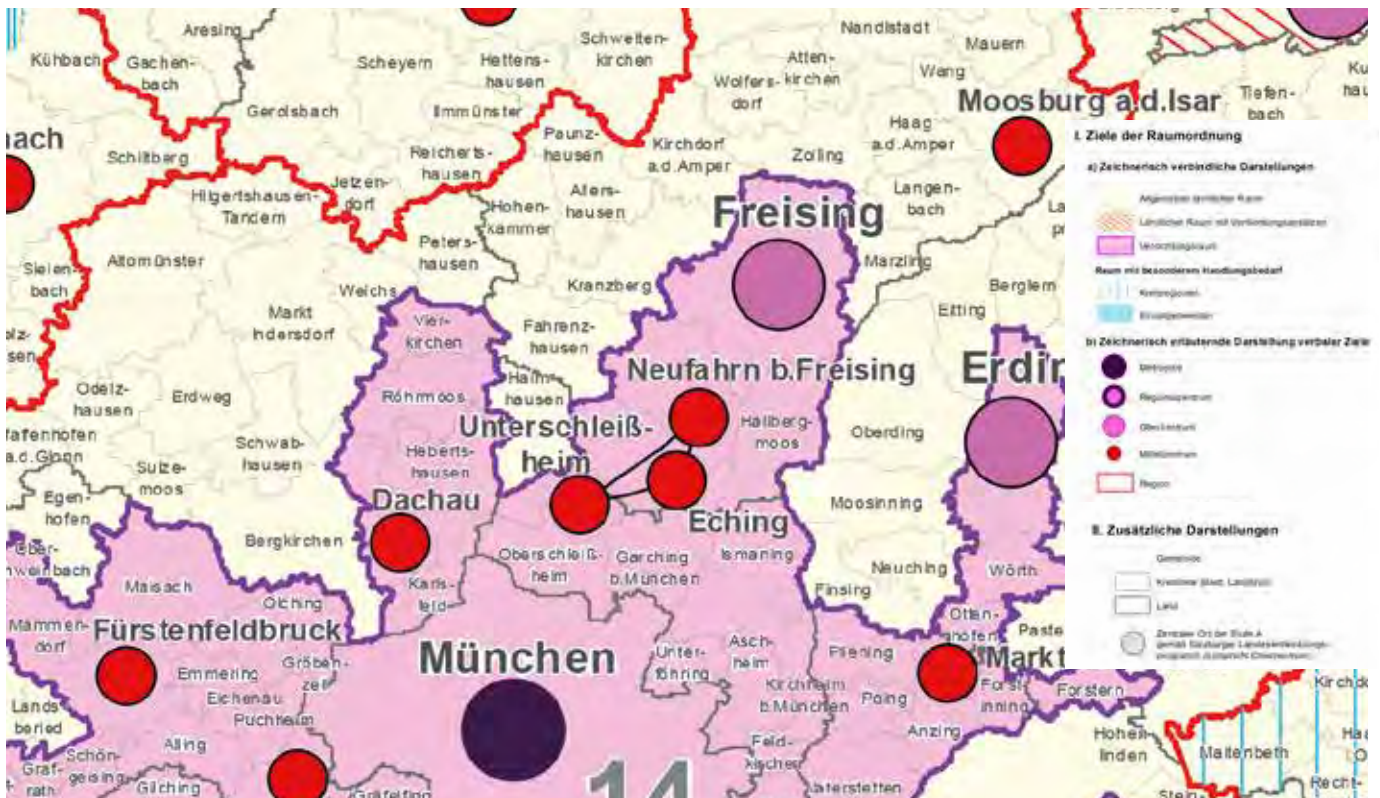
- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie 2022:

Landesentwicklungsprogramm Bayern.

URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Eching in der Strukturkarte des bayerischen Landesentwicklungsprogramms¹.



5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) unterteilt das gesamte Gemeindegebiet in vorhandene bzw. geplante Zonen der Flächennutzung. Aus dem FNP ergibt sich kein Baurecht, er bildet aber die Grundlage der räumlichen Entwicklung der Gemeinde und der Bebauungspläne.

Im FNP werden allen Flächen im Gemeindegebiet Nutzungen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im BauGB zugewiesen. Dazu gehören Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsmischungen:

- Mischgebiete (M): Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Handwerk
- Dorfgebiete (MD): Wohnen, Landwirtschaft, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Handwerk
- Wohngebiete (W): Wohnen
- allgemeine Wohngebiete (WA): überwiegend Wohnen; untergeordnet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Handwerk, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gewerbegebiete (G): nicht erheblich störendes Gewerbe
- Sondergebiete (SO): Sondernutzungen wie großflächiger Einzelhandel oder Kliniken
- Flächen für Gemeinbedarf

Darstellungen im Echinger FNP

Der Flächennutzungsplan Echings stammt von 1986 und wurde zuletzt 2015 aktualisiert. Der Echinger Kernort ist überwiegend als (allgemeines) Wohngebiet ausgewiesen. An der Unteren Hauptstraße und am Bahnhof befinden sich kleinere Mischflächen. An der Waagstraße, der Oberen Hauptstraße und der Hollerner Straße befinden sich Dorfgebiete mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung. Gemeinschaftsflächen konzentrieren sich in der Ortsmitte, Grünflächen am südlichen Ortsrand.

Flächennutzungsplan (FNP)

„Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) ist ein Planungsinstrument der öffentlichen Verwaltung im System der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden gesteuert werden soll.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan.“

BayernPortal, Flächennutzungsplan; Informationen. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat.

Gemeinde Eching: Flächennutzungsplan, Stand 03.09.2015



LEGENDE:	
1. Art der landlichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauFl), § 1 Abs. 1 und 2 (BauNVO)	
	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Sportanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltungen
	Schulen
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Post
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kindergarten

Bebauungsplan (B-Plan)

Der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und sich auf Teile des Gemeindegebiets beschränkt. Er enthält für die Bürgerschaft und die Baubehörden verbindliche Festsetzungen und regelt, wie die Grundstücke bebaut werden können. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt dann vor, wenn der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Liegt ein Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2022:

Bebauungsplan; Aufstellung.

URL: <https://www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/46774767649>

5.4 Bebauungspläne und Baurecht

Über einen Bebauungsplan kann die bauliche und sonstige Nutzung für einen begrenzten Bereich festgelegt werden. Sie werden seit 1960 vor allem für Neubaugebiete, teilweise auch für bebaute Gebiete, aufgestellt. Rechtskräftige Bebauungspläne sind rechtlich bindend und legen das Baurecht für ihren Umgriff fest.

Für den Kernort von Eching gibt es derzeit ca. 40 rechtskräftige Bebauungspläne, die größtenteils in den 1980er bis 2001er Jahren hauptsächlich für Wohngebiete aufgestellt wurden. In der Ortsmitte ist hauptsächlich der Bereich westlich von Bahnhof- und Heidestraße mit Bebauungsplänen überplant.

§ 34 Baugesetzbuch

Der § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wenn kein Bebauungsplan vorliegt. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34 Abs. 1 BauGB). Ursprünglich war dieser Passus als Übergangslösung bis zu einer flächendeckenden Überplanung mit Bebauungsplänen gedacht, hat sich aber bald als Regelfall etabliert.

Mit steigenden Bauland- und Baupreisen und einem anhaltenden Bedarf an Wohnungen werden die Kommunen mit Investoren konfrontiert, die eine maximale Auslastung der Grundstücke, eine maximale Anzahl an Wohn- oder Gewerbeeinheiten, oft ohne städtebauliche Qualität und architektonischem Anspruch, anstreben. So auch in Eching. Dies hat zur Folge, dass eine stetig steigende Dichte und damit neue dichtere Bezugsfälle entstehen, die zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes und auch oft der Wohn- und Arbeitsplatzqualität führt. Sieht sich die Kommune veranlasst, dies zu regulieren, bedarf es eines Bebauungsplans, um eine ortsverträgliche und zeitgemäße bauliche Entwicklung anzustreben.



Bebauungspläne

(© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

- rechtskräftige Bebauungspläne
- Bebauungspläne außer Kraft

6 Konzepte und Analysen

In den vergangenen Jahren wurden einige Konzepte und Analysen erarbeitet, auf denen das ISEK aufbauen kann:

- Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung und Grundschule (Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner 2021) mit Wohnbaulandbedarfs-Berechnung und Bedarfsplanung für Kindertagesbetreuung und Grundschule
- Verkehrsanalyse mit -befragung (PSLV Planungsgesellschaft 2019/2020)
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (BBE Handelsberatung GmbH 2019)
- Erhebung der Wohnbaulandpotenziale (Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner 2023)
- Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP),
in Aufstellung, Stand Nov. 2024

7 Naturschutz & Schutzgebiete

Das Besondere an Eching ist, dass es rundherum von einem Landschaftsschutzgebiet umschlossen ist, wenige kleinere Biotope hat und in weiterer Entfernung Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Naturschutzgebiete ausgewiesen wurden. Es liegt also in einer ökologisch sehr wertvollen, schützenswerten Landschaft, was die Entwicklung in die Fläche einschränkt.

Landschaftsschutzgebiet

- „Freisinger Moos“ und „Echinger Gfild“ um Eching (ca. 5.500 ha)

Naturschutzgebiete

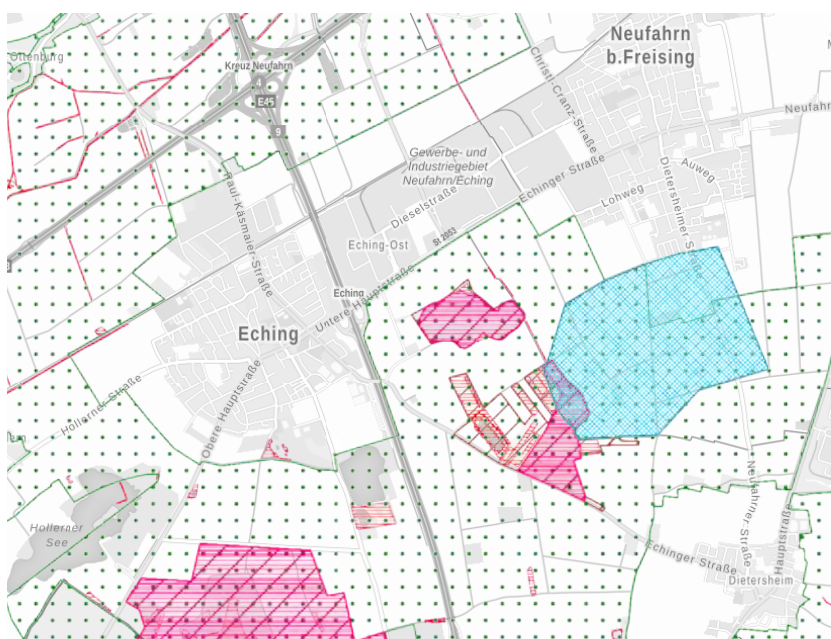
- „Garchinger Heide“ (28 ha) und „Echinger Lohe“ (23 ha) liegen im Südosten Echings in Richtung Dietersheim
- „Mallertshofer Holz mit Heiden“ liegen im Süden von Eching (620 ha)

Biotope

- mehrere kleinere Biotope im Westen von Eching

Trinkwasserschutzgebiete

- Trinkwasserschutzgebiet im Osten von Eching



Erbbaurecht/Erbpacht

Über ein Erbbaurecht, teilweise auch als Erbpacht bezeichnet, wird das Nutzungsrecht eines Grundstücks für einen bestimmten Zeitraum veräußert. Das Eigentum bleibt bei der Eigentümerin oder dem Eigentümer, die oder der dafür einen bestimmten jährlichen Erbbauzins erhält. Die Erbbaurechtsnehmerin oder der Erbbaurechtsnehmer erhält dafür das Recht, ein Gebäude zu errichten und zu nutzen, das auch vererblich und verkäuflich ist. Nach Ablauf der vertraglichen Frist (oft 80 bis 100 Jahre) kann die Eigentümerin oder der Eigentümer wieder über das Grundstück verfügen und muss für die Bebauung entschädigen.

Für Kommunen oder andere Institutionen wie Kirchen hat das Erbbaurecht den großen Vorteil, dass das Eigentum im Gegensatz zum Verkauf langfristig gehalten werden kann. Damit kann sich eine Kommune auch langfristig planerische Freiheit sichern, indem bspw. die Grundstücksaufteilung und das Baurecht nach Ende des Erbbaurechts unter aktuellen Voraussetzungen überprüft werden können.

8 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Eching verfügt über vergleichsweise viel Grundeigentum. Dazu zählen

- Gemeindestraßen,
- Grünflächen, Sportplätze, Friedhöfe,
- Flächen für kommunale Aufgaben wie Kindergärten, Schulen und Feuerwehr,
- nicht veräußerte Grundstücke in neueren Baugebieten sowie
- (im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen) auch zahlreiche bebaute Grundstücke, die im Erbbaurecht vergeben wurden.

In der Ortsmitte besitzt die Gemeinde viele Grundstücke um den Bürgerplatz inkl. Rathaus (Bürgerplatz 1), Bürgerhaus (Roßbergerstraße 6), Huberwirt (Untere Hauptstraße 1), Alte Post (Bahnhofstraße 3) und das Alten Service Zentrum (Bahnhofstraße 4).

Dieses Eigentum sichert der Gemeinde einen vergleichsweise großen Handlungsspielraum, was sehr positiv zu bewerten ist. Es ist zu empfehlen, auch in Zukunft Grundstücke möglichst im Eigentum zu halten und ggf. im Erbbaurecht zu vergeben.



Abendstimmung auf dem Bürgerplatz

Grundeigentum der Gemeinde Eching,
M 1:10.000

Stand Juni 2024

- Gemeindeeigentum
- Straßenflächen
- Gesamtumfang
- Kernbereich



III Bestandsanalyse

1 Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Bestandteile einer integrierten Stadtplanung und der kommunalen Aufgaben geworden. Einerseits stehen Kommunen vor der Herausforderung, die Bereiche Bau, Energieversorgung und Verkehr CO₂-neutral zu organisieren, um mit den eigenen und übergeordneten¹ Zielen zu Klimaneutralität konform zu gehen und sie perspektivisch wirtschaftlich bei absehbar weiter steigenden Kosten für CO₂-intensive, fossile Energien zu halten. Andererseits sehen sich unsere Orte zunehmend mit Hitzeperioden und Starkregenereignissen konfrontiert, mit denen umgegangen werden muss. Eching hat sich bereits aktiv mit diesem Thema beschäftigt und mehrere Konzepte und Beschlüsse gefasst.

Beschlüsse und Konzepte

- Seit 2016 liegt ein Energienutzungsplan für Eching (ENP) vor.⁵
- Die Gemeinde ist dem Klimabündnis des Landkreises Freising 2016 beigetreten und hat sich damit dem Ziel verpflichtet, den Landkreis bis 2035 vollständig mit erneuerbaren Energien zu versorgen.
- Seit 2018 ist sie Mitglied der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommune (AGFK).
- 2020 hat die Gemeinde ein Elektromobilitätskonzept beauftragt.
- 2022 wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept⁵ beschlossen, welches eine wertvolle Grundlage für das vorliegende ISEK darstellt und hierin aufgegriffen wird.

1.1 Klimaschutz

Energieversorgung

Fernwärme

Eching wird seit 2003 von einem Biomasseheizkraftwerk versorgt, an das der Kernort seit 2017 angeschlossen ist.⁵

Solarenergie

Der Landkreis bietet ein online einsehbares Solarpotenzialkataster an, das solare Potenziale der Dächer in Eching kennzeichnet. Viele der Dächer kommunaler Gebäude sind bereits mit Photovoltaik ausgerüstet.

Windenergie

Derzeit verfügt Eching über keine Windkraftanlage. Das Gemeindegebiet liegt fast vollständig im Anlagenschutzbereich des Münchner Flughafens, welcher Genehmigung solcher Anlagen deshalb nötig macht.

Seit 2022 wird ein Standortkonzept als Planungsgrundlage für die Ausweisung von Vorrangflächen für Photovoltaik- und Windkraftanlagen erarbeitet.

Emissionen

Das Echinger Klimaschutzkonzept beziffert die Emission auf 7,3 t CO₂-Äquivalente je Einwohnerin und Einwohner (ohne Autobahnen auf Gemeindegebiet). Dieser Wert kann ohne ambitionierte Maßnahmen auf 5,6 t, bei ambitionierten Maßnahmen auf 2,2 t, bis 2045 gesenkt werden. Bei einem ambitionierten Ausbau der erneuerbaren Energien habe Eching das Potenzial, mehr als seinen Energiebedarf selbst zu produzieren.

- 1 Sowohl der Freistaat Bayern² als auch die Bundesrepublik Deutschland² und die Europäische Union⁴ haben sich das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen zu senken. Bis 2050 sollen Bayern und die EU klimaneutral sein
- 2 Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) 2021
- 3 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) 2019
- 4 Europäische Kommission 2021: Europäisches Klimagesetz. URL: https://ec.europa.eu/clima/policies/eu-climate-action/law_de (16.07.2021)
- 5 Gemeinde Eching 2022: Integriertes Klimaschutzkonzept 2022.
- 6 Deutsche Bundesregierung 2023: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Bundes-Klimaanpassungsgesetzes (KAnG). URL: https://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Glaeserne_Gesetze/20_Lp/kang_gesetz/Entwurf_kang_entwurf_bf.pdf
- 7 Deutscher Wetterdienst o. J.: Klimawandel – ein Überblick. URL: https://www.dwd.de/DE/klimaumwelt/klimawandel/klimawandel_node.html
- 8 Umweltbundesamt o. J.: Zu erwartende Klimaänderungen bis 2100. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/zu-erwartende-klimaaenderungen-bis-2100>

1.2 Klimaanpassung

Die CO₂-Emissionen haben entscheidenden Einfluss auf die globale Klimaerwärmung. Bereits 2021 war die mittlere Lufttemperatur in Deutschland um 1,6 °C gegenüber 1881 gestiegen⁷. Neben dem globalen Klimaschutz muss auch auf die Klimaerwärmung reagiert werden. Sie führt unter anderem zu

- Hitzeperioden,
- Trockenperioden und
- Starkregenereignissen.

Besonders die Ortsmitte (z. B. Bürgerplatz, stark verdichtete private Grundstücke, Tiefgaragen) sind stark versiegelt und wenig begrünt. Aber auch teilweise westliche Siedlungsbereiche haben wenig öffentliche Grünflächen. Dadurch wird Hitze gespeichert und nicht durch Grünstrukturen gemildert. Niederschlagswasser kann nicht versickern und muss abgeleitet werden.

1.3 Priorisierte Maßnahmen im integrierten Klimaschutzkonzept⁵

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Maßnahme	Priorisierung	Einführung
1	BK 1	Kriterienkatalog für Bebauungspläne und städtebauliche / privatrechtliche Verträge	Hoch	Kurzfristig
2	BK 2	Klimaschutzmaßnahmen in der vorbereitenden Bauleitplanung	Hoch	Kurz-Mittelfristig
3	BK 4	Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und auf gewerblichen Großparkplätzen	Hoch	Kurz-Mittelfristig
4	EE 1	Kommunales Förderprogramm für Solaranlagen	Hoch	Kurzfristig
5	EE 2	Photovoltaik-Freiflächenanlagen	Hoch	Kurz-Langfristig
6	EE 4	Einführung Energiemanagementsystem für kommunale Liegenschaften	Hoch	Kurz-Mittelfristig
7	EE 8	Wärmebild-Kampagne	Hoch	Kurzfristig
8	EE 12	Kommunale Wärmeplanung	Hoch	Kurzfristig
9	MV 3	Kostenloser Lastenrad Verleih	Hoch	Kurzfristig
10	MV 5	Ausbau Carsharing	Hoch	Kurzfristig
11	LE 1	Regionaler Hofladen- und Einkaufsführer	Hoch	Kurzfristig
12	LE 4	Biodiversitätsförderung	Hoch	Kurzfristig
13	LE 5	Nachhaltige Landbewirtschaftung	Hoch	Kurzfristig
14	BÖ 1	Klimaschutzlogo	Hoch	Kurzfristig
15	BÖ 2	Energiemonitor	Hoch	Kurzfristig
16	BÖ 9	Klimatag / -woche	Hoch	Kurzfristig
17	NW 1	Aufklärungskampagnen und Informationsveranstaltungen zum Klimaschutz für Unternehmen	Hoch	Kurzfristig
18	NW 2	Best Practice für und von regionalen Unternehmen	Hoch	Kurzfristig
19	NW 3	Photovoltaikanlagen Förderprogramm auf Gewerbedächern im Bestand	Hoch	Kurz-Langfristig
20	KV 1	Gründung Klima-Team Verwaltung	Hoch	Kurzfristig
21	KV 2	Nachhaltige Beschaffung & Vergabe	Hoch	Kurz-Mittelfristig
22	KV 4	Optimierung der Innenbeleuchtung kommunaler Liegenschaften	Hoch	Kurz-Mittelfristig
23	BK 3	Oberflächennahe Geothermie – Insellösung	Mittel - Hoch	Kurz-Mittelfristig
24	BK 5	Grundlagenermittlung Urbane Sturzfluten und Konzept Starkregenmanagement	Mittel - Hoch	Kurz-Mittelfristig
25	EE 5	Energetische Sanierung kommunaler Liegenschaften	Mittel - Hoch	Mittelfristig
26	EE 6	Ausbau von PV-Anlagen auf kommunalen Liegenschaften und Parkplätzen	Mittel - Hoch	Kurz-Mittelfristig
27	EE 10	Neuanschluss an ein Wärmenetz	Mittel - Hoch	Kurz-Mittelfristig
28	EE 11	Tiefengeothermie	Mittel - Hoch	Mittel-Langfristig
29	MV 4	Zuschuss zur Anschaffung von Lastenrädern, E-Lastenrädern, Fahrradanhängern	Mittel - Hoch	Kurzfristig
30	BÖ 3	Klimaschutz Rubrik in Lokalzeitungen und Gemeinde Homepage & Nachhaltigkeitsbroschüre der Gemeinde Eching	Mittel - Hoch	Kurzfristig

31	BÖ 7	Energieberatungsangebot weiter ausbauen	Mittel - Hoch	Kurzfristig
32	KV 3	Jobticket für Gemeindemitarbeiter & Einführung von TV-Fahradleasing	Mittel - Hoch	Kurzfristig
33	EE 3	Windenergieanlagen	Mittel	Kurz-Langfristig
34	EE 7	Photovoltaik Bündelaktion	Mittel	Kurz-Mittelfristig
35	EE 9	Alternative Antriebe der öffentlichen Buslinien	Mittel	Kurz-Langfristig
36	AR 1	Zertifizierung „Plastikfreie Stadt“	Mittel	Kurzfristig
37	AR 2	Refill-Stationen aufbauen	Mittel	Kurzfristig
38	AR 3	Kreislaufschränk	Mittel	Kurzfristig
39	MV 1	Kommunales Netzwerk klimafreundliche Mobilität	Mittel	Kurzfristig
40	MV 2	Elektromobilität im kommunalen Fuhrpark	Mittel	Kurz-Langfristig
41	MV 6	Mobilitätsfrühstück für Echinger Betriebe	Mittel	Kurzfristig
42	MV 7	Mobilitätstag für Echinger Bürger	Mittel	Kurzfristig
43	MV 8	Kampagnen zum klimafreundlichen Schulweg	Mittel	Kurzfristig
44	LE 2	Streuobstwiesen Erweiterung	Mittel	Kurz-Mittelfristig
45	LE 3	Urban Gardening & Hochbeete für Eching	Mittel	Kurzfristig
46	BÖ 4	Kampagne „Klimafasten – Fasten fürs Klima“	Mittel	Kurzfristig
47	BÖ 5	Klimaschutzprojekte in Schulen und Kitas („Energie/Ernährung/Nachhaltigkeit“)	Mittel	Kurzfristig
48	BÖ 6	Ausbildung von „Klimapaten“	Mittel	Kurzfristig
49	BÖ 8	Klimafilmfestival / Filmgespräche Veranstaltungsreihe	Mittel	Kurzfristig
50	BÖ 10	Kühlschrankschrankaktion	Mittel	Kurzfristig
51	NW 4	Energie-Scouts (Azubis)	Mittel	Kurz-Mittelfristig
52	NW 5	Beratungsgutscheine für Energie- und Klimaschutz in Unternehmen	Mittel	Kurzfristig
53	NW 6	Auslobung von Preisen für klimafreundliche Unternehmen	Mittel	Kurzfristig
54	KV 5	Wassersparmaßnahmen	Mittel	Kurz-Mittelfristig
55	KV 6	Optimierung des Energieverbrauchs der IT-Infrastruktur) und am Arbeitsplatz	Mittel	Kurz-Mittelfristig
56	KV 7	Klimaneutrale Veranstaltungen (Leitfaden)	Mittel	Kurz-Mittelfristig
57	KV 8	Zertifizierung Gemeinwohlökonomie	Mittel	Mittelfristig
58	KV 9	THG-Kompensation nicht vermeidbarer THG-Emissionen	Mittel	Langfristig

Auszug
aus dem Echinger
Klimaschutzkonzept

Einige dieser Maßnahmen überschneiden sich thematisch mit dem vorliegenden ISEK, werden vertieft aufgegriffen und bei den jeweiligen Themenbereichen in einen städtebaulich-räumlichen Bezug gesetzt. Dazu zählen

- Bauleitplanung und die Frage, welche Kriterien zeitgemäße Bebauungspläne erfüllen müssen (Maßnahme 1–BK1),
- Klimaanpassung und Diversitätsförderung im öffentlichen Raum (Maßnahmen 3–BK4 und 12–LE4) und
- Mobilität (Maßnahmen 9–MV3 und 10–MV5).

1 Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung

Stärken

- + integriertes Klimaschutzkonzept, Mitglied Klimabündnis, Elektromobilitätskonzept
- + Fernwärme

Schwächen

- energieintensiver Individualverkehr und Gebäudebestand
- teilweise sehr starke Versiegelung, viele Tiefgaragen, viele flächenintensive Einfamilienhäuser
- fehlendes Mobilitätskonzept

Chancen und Herausforderungen

- Berücksichtigung/Anwendung des Klimaschutzkonzeptes
- drohende Hitzeinseln in der Ortsmitte
- Nutzung des großen Potenzials an erneuerbaren Energien

- 1 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022a: Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Eching.
- 2 Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner 2023: Erhebung der Innenentwicklungspotenziale Wohnen.



„Waagstraßenviertel“ mit noch landwirtschaftlich genutzten Anwesen



Typisches Wohngebiet aus den 1980er Jahren



Heterogene Ortsmitte an Bahnhof- und Unterer Hauptstraße („Stachus“)

2 Ortsstruktur und städtebauliche Entwicklung

2.1 Siedlungsentwicklung

Bis zum Zweiten Weltkrieg war Eching ein kleines Dorf um die Untere Hauptstraße und die Waagstraße. Erst danach und insbesondere ab 1960 ist die Gemeinde – einerseits durch Fluchtbewegungen nach dem Zweiten Weltkrieg, andererseits durch die deutlich verbesserte Erreichbarkeit mit Auto und (S-)Bahn – massiv gewachsen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde Eching schrittweise vergrößert. Mangels geografischer Besonderheiten wie Gewässer oder Höhensprünge geschah diese Vergrößerung eher undifferenziert südlich der Bahnlinie und westlich der Autobahn.

Dadurch ist ein Mosaik unterschiedlicher Einfamilien- und Reihenhausbaugebiete entstanden, die zum Teil ihre eigene, zeittypische Gestaltung haben. Ab den 1970er Jahren wurden auch Mehrparteiengebäude errichtet, insbesondere in der Ortsmitte und am S-Bahnhof. Beispiele finden sich an der Böhmerwaldstraße, der Schillerstraße und der Paul-Käsmaier-Straße. Diese Verdichtungsansätze wurden kaum fortgeführt. Auch die beiden neuesten Baugebiete, „Eching-West“ und „Östlich der Böhmerwaldstraße“, weisen überraschenderweise in weiten Teilen Einparteienhäuser aus.

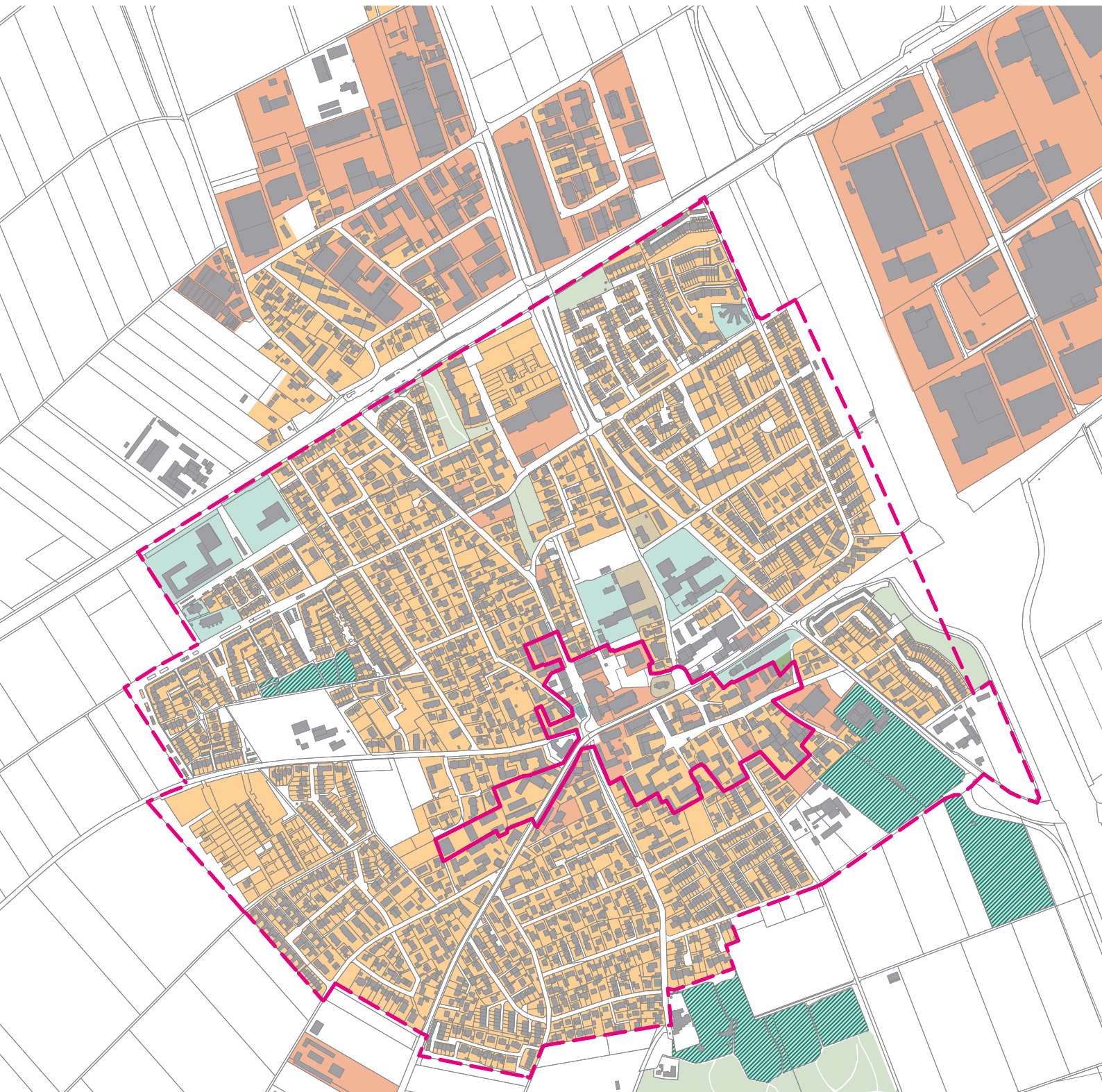
Nördlich der Bahnlinie und insbesondere östlich der Autobahn wurden ab 1980 außerdem Gewerbegebiete angelegt. Das monostrukturierte Gewerbe- und Industriegebiet Neufahrn/Eching ist mit etwa 110 ha auf Echinger Grund nicht wesentlich kleiner als der Kernort westlich der Autobahn. Es verbindet Eching baulich mit Neufahrn und bietet den Großteil der Gewerbeflächen im Ort. Diese umfassen vor allem Logistik und großflächigen Einzelhandel, insbesondere von Möbeln und Pkws (s. „3. Wirtschaft und Nahversorgung“). Insgesamt wird mehr Fläche für Gewerbe und Industrie, als für Wohnen genutzt (167 ha Gewerbe gegenüber 139 ha Wohnen¹).



Massive Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich an der Bahnhofstraße

Nutzungsverteilung in Eching
M 1:10.000

- überwiegend Wohnen
- überwiegend Gewerbe
- Bildung und Kinderbetreuung
- Religion
- Sport- und Spielplätze
- weitere Grünflächen
- Gesamtumgriff
- Kernbereich



2.2 Siedlungsstruktur

Der Echinger Kernort ist sehr heterogen mit hauptsächlich seit den 1960er Jahren errichteten Gebäuden bebaut.

- **Ortsmitte:** die Ortsmitte besteht dabei aus einer Mischung sowohl aus öffentlichen und kirchlichen Gebäuden (hauptsächlich am Bürgerplatz und an der Danziger Straße), ebenso wie Wohn- und Geschäftshäusern (hauptsächlich an Haupt- und Bahnhofstraße), Mehr- und Einparteiengebäuden sowie landwirtschaftlichen Gebäuden (hauptsächlich an der Waagstraße).

- **Wohngebiete:** ortsauswärts schließen hauptsächlich Wohngebiete an, die meist ebenfalls heterogen aus Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrparteiengebäuden sowie vereinzelt landwirtschaftlichen Höfen bestehen. Dabei sind insbesondere die älteren Gebiete ohne erkennbares städtebauliches Gestaltungskonzept (z. B. fehlen öffentliche Grünräume und deren Vernetzung), während die jüngeren, weiter außen liegenden Baugebiete seit den 1990er Jahren eher Quartierscharakter entwickeln (so z. B. der Bebauungsplan „Westlich der Frühlingsstraße“ von 1990 im Nordwesten Echings und das sogenannte „Dichterviertel“ nördlich der Kleiststraße im Nordosten). In diesen Bereichen ist die dem damaligen Eching angemessene Dichte aus Mehrparteien- und Reihenhäusern, die mit zahlreichen Fußwegen erschlossenen Grünflächen sowie die oberirdische Unterbringung der Stellplätze positiv hervorzuheben.



- **Gewerbegebiete:** die Bereiche jenseits von Bahnlinie und Autobahn umfassen hauptsächlich produzierendes Gewerbe und großflächigen Einzelhandel. Um den S-Bahnhof (Waldweg, Dresdener und Günzenhausener Straße) stehen aber auch Wohngebäude, die nur über die Unterführung am S-Bahnhof und die Paul-Käsmaier-Straße an das übrige Eching angebunden sind.



Verdichtungen in der Bahnhofstraße

- **Entwicklung im Bestand:** Die jüngere Entwicklung seit 2000 wird hauptsächlich im bestehenden Ort – insbesondere auf ehemaligen landwirtschaftlichen Höfen oder auf älteren, dünn bebauten Einfamilienhausgrundstücken in Form von Mehrparteienhäusern – umgesetzt. Negative Beispiele finden sich an der nördlichen Bahnhofstraße und der Garchinger Straße. Zum Teil werden diese Entwicklungen nach § 34 BauGB (s. II 4.4 Bebauungspläne) umgesetzt. Es entstehen nach und nach renditeorientierte Gebäude mit vielen Wohneinheiten auf kleinen Grundstücken. Aufgrund des vorgegebenen Stellplatzschlüssels entstehen Tiefgaragen mit zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen, die nicht selten zu einer beinahe 100 % Versiegelung führen. Historisch gewachsene Raumkanten mit vorgelagerten Vorgärten werden aufgelöst, stattdessen stehen die Gebäude teilweise bis an die Gehweggrenzen mit Wohnnutzungen bis in das Erdgeschoss. Hier bedarf es ein Rahmenkonzept für eine ortsverträgliche Entwicklung.

- **Neubauggebiete:** zusätzlich wurden auch Neubaugebiete an Fröttmaninger und Maischer Straße im Westen sowie an der Pommern- und Sudentenstraße im Norden, direkt am S-Bahnhof ausgewiesen. Überraschenderweise und entgegen der Entwicklung von Mehrparteienhäusern im Bestand werden hier allerdings hauptsächlich Doppel- und Reihenhäuser

geschaffen. Die Bebauungspläne weisen sogar eine niedrigere Dichte als angrenzende, ältere Baugebiete aus und schaffen damit nur wenig neuen Wohnraum. Besonders an der Sudetenstraße hätte man eine „urbane“ Dichte erwartet mit Wohnraum, von dem in kürzester Entfernung alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens erreicht werden können. Auch gestalterisch schaffen sie es nicht – auch dadurch, dass in Teilen ortsfremde Pultdächer ausgewiesen werden – das Ortsbild qualitativ fortzuentwickeln.

Das konzeptlos wirkende Aneinanderreihen von Baugebieten seit dem Zweiten Weltkrieg hat dazu geführt, dass keine größeren Grünflächen, Grünvernetzungen und Grün- und Frischluftschneisen geplant und umgesetzt wurden. Außerdem sind einige der Hauptschließungsstraßen im Ort (wie bspw. die Hollerner Straße) zu klein für die heutige Zahl an Pkws. Auch hier fehlt es an integrierter, vorausschauender Planung.

- **Ortsränder:** Entwicklungsmöglichkeiten und Bestrebungen seitens der Gemeinde zur Siedlungserweiterung bestehen im Westen von Eching. Hier wurde bereits vielfach die Weiterführung für eine Weiterentwicklung durch vorgehaltene Erschließungswege vorgesehen. Größtenteils unberücksichtigt blieb die Gestaltung eines grünen Ortsrandes und Übergangs in die freie Landschaft. Die privaten Grundstücke grenzen meist ohne Grünpuffer direkt an die landwirtschaftlichen Flächen an, ausgenommen das Baugebiet Fröttmaninger Straße und Hochbrücker Weg.



Ortsrand an der Hirtenstraße



Baugebiet Fröttmaninger Straße

Neues Baugebiet an der Sudetenstraße



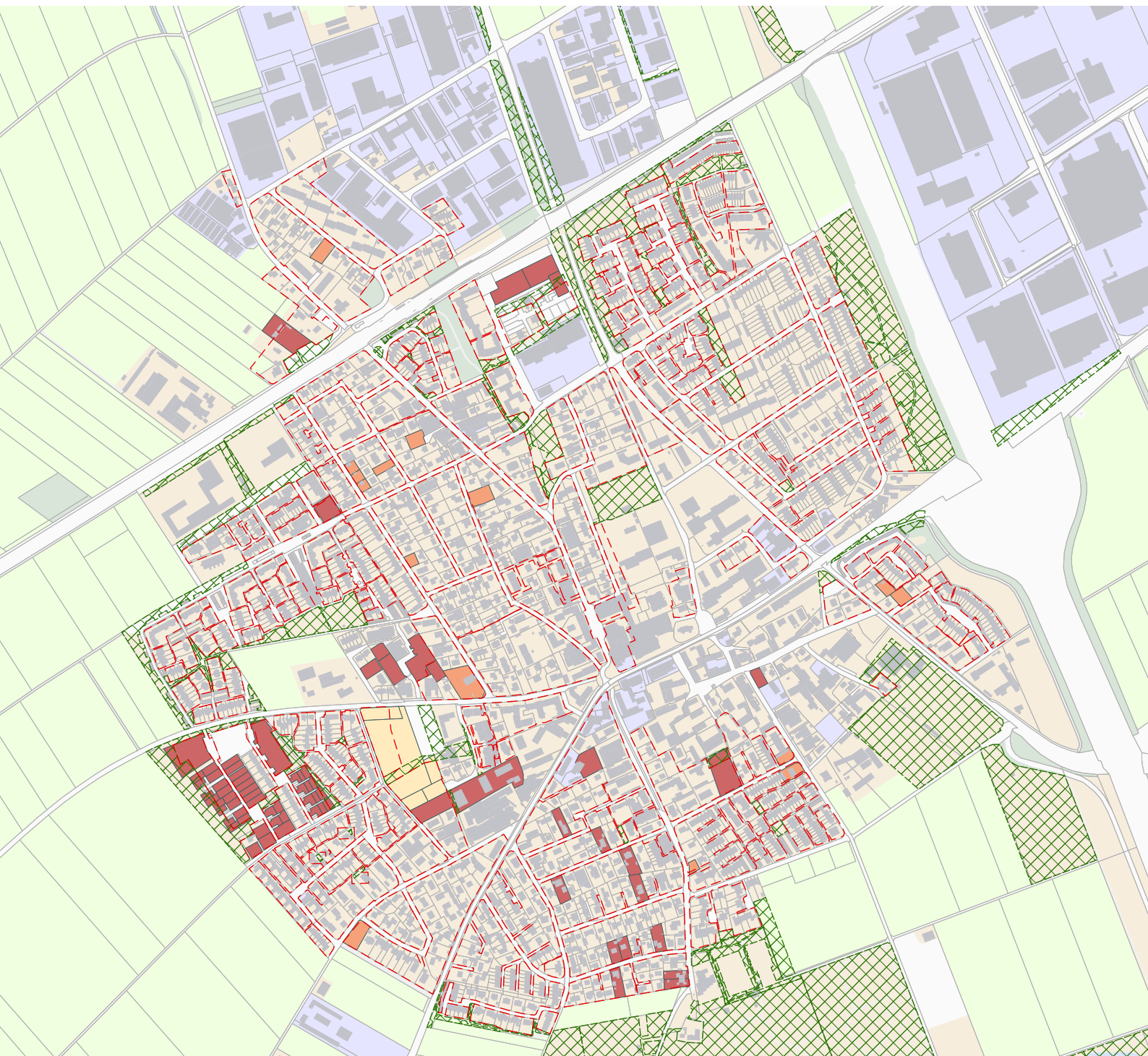
Im Falle einer Siedlungserweiterung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Wohnraum für alle Lebenslagen in einer zeitgemäßen Dichte
- Gestaltung eines Ortsrandes, grüne Übergänge in die Landschaft
- öffentliche Grünflächen und deren Vernetzung
- Anbindung an den ÖPNV

Innenentwicklungspotenziale Wohnen
(Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner
2023)

M 1:10.000

- § 30 BauGB (Bebauungsplan)
- § 34 BauGB (unüberplanter Innenbereich)
- gemäß FNP (kein Baurecht)
- ▨ Grünflächen gemäß FNP
- - Wohnbaufläche gemäß FNP



Innerörtliche Potenzialflächen

In Eching sind innerörtliche Brachflächen und Baulücken nur sehr vereinzelt zu finden. Um einen Überblick über die vorhandenen Potenzialflächen für Wohnungsbau zu erhalten, wurden diese 2023¹ erhoben.

Für einen möglichst sparsamen Umgang mit unbebauten Flächen (außerhalb der Siedlungen) und um hohe Erschließungs- und Folgekosten zu vermeiden, sollte und muss erst bereits ausgewiesenes und erschlossenes Bauland genutzt werden, bevor Freiflächen außerhalb des Ortes baulich entwickelt werden. Dazu zählen vor allem früher bebaute, heute ungenutzte Brachflächen und erschlossene, aber noch nicht bebaute Baulücken. Dies ist nicht nur vor dem Hintergrund des Klimaschutzes von Bedeutung, sondern auch vor dem Hintergrund, dass Eching aufgrund der umliegenden Schutzgebiete voraussichtlich nicht mehr viel weiter nach außen wachsen kann. Anzumerken wäre, dass z. B. entlang des südlichen und westlichen Ortsrandes Straßen nur einseitig der Erschließung von Gebäuden dienen. Diese bereits vorhandene Infrastruktur kann effektiver genutzt werden, in dem eine Bebauungsreihe ergänzt wird.

Stärken

- + großflächiges kommunales Eigentum
- + kaum Baulücken im Ort

Schwächen

- hohe Baulandpreise
- massive renditeorientierte Verdichtung im unbepflanzten Innenbereich (§ 34 BauGB) unter Verlust von städtebaulicher und architektonischer Qualität, z. B. drohende unkontrollierte Transformation von Landwirtschaft zu Wohnen im Waagstraßenviertel, störende massive Verdichtung in der Bahnhofstraße
- fehlende integrierte städtebauliche Konzepte in der Entwicklung neuer Quartiere

Chancen und Herausforderungen

- ortbildverträgliche, zeitgemäße, klimaschonende Steuerung der Innenentwicklung
- zeitgemäße Organisation und ortsbildstärkende Einbindung ggf. nötiger Neubaugebiete
- kaum Erweiterungsmöglichkeit in die Fläche aufgrund geschützter Flächen, angemessene Ausnutzung der verfügbaren Flächen nötig

3 Wirtschaft und Nahversorgung

3.1 Einzelhandel und Nahversorgung¹

- 1 BBE Handelsberatung GmbH 2019:
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eching.
- 2 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022a:
Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Eching.

„Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass sie:

- einen geringen spezifischen Flächenanspruch haben,
- überwiegend leicht transportiert werden können (handlich und nicht sperrig), das heißt zum Transport ist nicht regelmäßig ein Kfz notwendig,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und meist auf Frequenzbringer angewiesen sind (hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten),
- viele Besucher anziehen und für einen attraktiven Branchenmix gerade im mittelfristigen Bedarfsbereich notwendig sind.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind v. a. dadurch gekennzeichnet, dass sie:

- aufgrund der Größe und Beschaffenheit i. d. R. an dezentralen, vorwiegend auto-kundenorientierten Standorten angeboten werden,
- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind,
- eine niedrige Flächenproduktivität erreichen,
- eine eigene Besucherfrequenz erzeugen und i. d. R. gezielt angefahren werden,
- die zentralen Standorte meist nicht prägen.“

BBE Handelsberatung GmbH 2019:
Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Eching.

Landwirtschaft im Vollerwerb im Kerngebiet,
M 1:10.000

Stand Juni 2024

- Hofstelle Vollerwerb
- zugehöriges Grundstück
- Straßenfläche
- Gesamtumgriff
- Kernbereich

Der Echinger Einzelhandel verteilt sich auf zwei Standorte:

1. in der Ortsmitte zwischen Hauptstraße und Schlesierstraße mit kleinteiligem und -flächigem, teilweise noch inhabergeführtem, Einzelhandel,
 2. im Echinger Gewerbegebiet östlich der Autobahn mit regionaler Bedeutung mit großflächigem Einzelhandel, insbesondere im Bereich Möbel.
- Dabei entfallen 93 % (77.000 m²) der Echinger Verkaufsfläche auf das Gewerbegebiet Eching-Ost, während die Ortsmitte nur etwa 7 % (6.000 m²) umfasst. Entsprechend werden die Verkaufsflächen überwiegend von den nicht zentrenrelevanten Bereichen Möbel sowie Bau- und Gartenbedarf (70 % bzw. 12 % der gesamten Verkaufsfläche) genutzt. Mit einem Einzelhandelsumsatz von 286,16 Mio. € im Jahr 2019 ist Eching deutlich umsatzstärker als seine Nachbargemeinden.

Während das Gewerbegebiet Ost regionale Bedeutung für Möbeleinzelhandel hat, dient die Ortsmitte vor allem der Nahversorgung. Der Einzelhandel konzentriert sich hier an Haupt- und Bahnhofstraße sowie an einem Nahversorgungszentrum an der Schlesierstraße. Dieser zentrale Versorgungsbereich deckt den Alltagsbedarf des Kernorts an Waren und Dienstleistungen nahe am Wohnort ab und ist gut erreichbar. Der Einzelhandel trägt entscheidend zur Funktion der Ortsmitte bei, indem Frequenz und Treffpunkte im öffentlichen Raum entstehen, Erdgeschosszonen kommerziell genutzt werden und Alltagswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewältigt werden können. Deshalb sollte der zentrale Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden. Das bedeutet auch, zentrenrelevante Sortimente ausschließlich dort zuzulassen. Das Einzelhandelskonzept stellte allerdings auch fest, dass viele Mietflächen strukturell nicht mehr für gängige Einzelhandelskonzepte, v. a. in Größe und Zuschnitt, geeignet sind. Dies erschwere die Ansiedlungen insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Sportartikel).

3.2 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft spielte und spielt eine große Rolle in Eching. Sie hat in den vergangenen Jahrzehnten ihren Status als Hauptwirtschaftszweig verloren, weil Eching zunehmend Wohn-, Produktions- und Einzelhandelsstandort wurde. Trotzdem sind im Gemeindegebiet noch 45 landwirtschaftliche Betriebe aktiv, 2005 waren es noch 54². Erstaunlicherweise liegen die aktiven Höfe immer noch meist zentral in den historischen Dorflagen, im Echinger Kernort überwiegend an der Waagstraße.



3.3 Gewerbeflächen

Reine Gewerbegebiete befinden sich östlich der A 9, hier vor allem Logistik und Einzelhandel sowie nördlich der Bahn, dort vor allem produzierendes Gewerbe.

3.4 Arbeitsmarkt²

2021 waren 6.794 Personen in Eching sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Arbeitsort). Davon entfielen 1.964 auf produzierendes Gewerbe, 3.003 auf Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie 1.806 auf Dienstleistungen. Drei Viertel der Beschäftigten arbeiten damit in Produktion, Handel, Verkehr oder Gastgewerbe. Diese Struktur lässt sich mit dem großen, regional bedeutenden Gewerbegebiet Eching-Ost erklären, in dem sich großflächiger Einzelhandel, Logistik und Produktion befinden.

Dem gegenüber stehen 6.860 Einwohnerinnen und Einwohner, die sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren (Wohnort). Der Pendlersaldo ist trotz der Nähe zu München damit in etwa ausgeglichen – wohl auch wegen Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet.



Einzelhandel in der Bahnhofstraße



Stärken

- + geringe Arbeitslosigkeit
- + Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Ortsmitte

Schwächen

- Einzelhandelsimmobilien in teilweise nicht zeitgemäßem Zuschnitt
- Bahnhofstraße wenig einladend zum Bummeln
- zerstreute Lage von Geschäften

Chancen und Herausforderungen

- Umbruch, aber auch Erhalt der Landwirtschaft im Ort: Erhalt / Verlagerung von Höfen / Umstrukturierung / Nachnutzungen
- Konzentration des Einzelhandels in der Ortsmitte zur weiteren Belebung
- Aufwertung öffentlicher Raum Bahnhofstraße
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für mehr Einkaufsatmosphäre und damit Ansiedelung von Geschäften

4 Wohnen

4.1 Wohnraumangebot und -entwicklung¹

1 Bayerisches Landesamt für Statistik 2023: Statistik kommunal 2022 – Gemeinde Eching.

2 Gemeinde Eching: Neubaugebiete. URL: <https://www.eching.de/neubaugebiete>

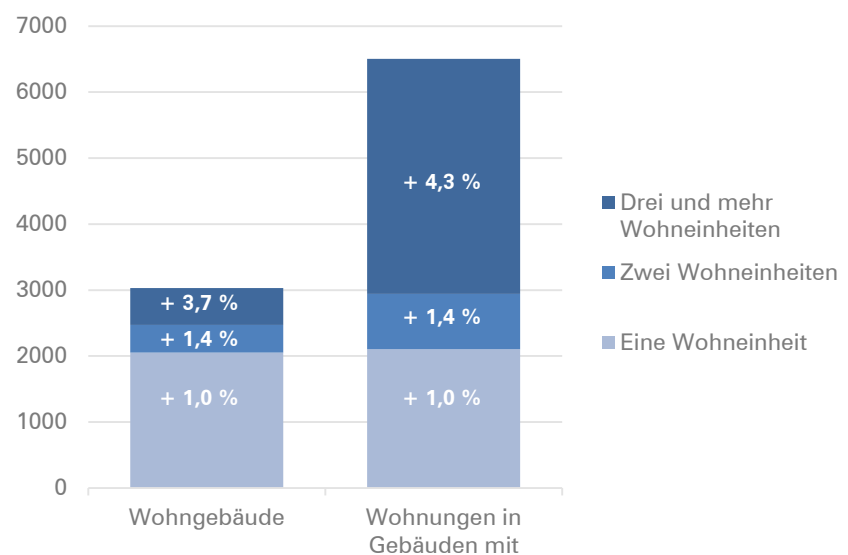
3 Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner 2021: Gemeinde Eching – Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung und Grundschule.

4 Gemeinde Eching: Echinger Mietspiegel 2023. URL: <https://www.buergerhaus-eching.de/index.php?id=12602,155>

Die Gemeinde Eching besteht in weiten Teilen aus Einparteienhäusern. 68 % der Wohngebäude bestehen aus nur einer Wohneinheit. Viele dieser Gebäude sind jedoch vergleichsweise kompakt und flächensparend als Reihenhäuser angeordnet. Nur 19 % der Wohngebäude bieten drei oder mehr Wohnungen. Trotzdem befinden sich knapp 55 % der Wohneinheiten in Mehrparteienhäusern.

Zu diesem Ungleichgewicht tragen wohl auch die ländlich geprägten, nördlichen Ortsteile Echings sowie der Ortsteil Dietersheim bei, in dem ein größeres Neubaugebiet mit fast ausschließlich Einparteienhäusern ausgewiesen wurde. Aber auch im städtischeren, gut erschlossenen Kernort wurden in den letzten Jahren zwei Baugebiete ausgewiesen, bei denen ein Großteil der Fläche Einzel- und Doppelhäusern vorbehalten ist.

Gegenüber 2018 gab es 2021 46 Wohnhäuser und 179 Wohneinheiten mehr. Dabei ist besonders der Mehrparteiensektor gewachsen. Angesichts der eher auf Einparteienhäuser ausgelegten Neubaugebieten scheinen im Bestand eher Einfamilien- durch Mehrparteienhäuser ersetzt, oder auf Hofstellen gebaut worden zu sein. Dies ist auch besonders in den zentralen Lagen um die Bahnhofstraße, Waagstraße sowie Untere und Obere Hauptstraße zu beobachten. In diesen Bereichen gibt es meist keinen Bebauungsplan (s. a. S. 16), sodass die Flächen ohne übergeordnetes Konzept bestmöglich ausgenutzt und dabei großflächig mit Tiefgaragen oder oberirdischen Stellplätzen versiegelt werden.



Wohnraumbestand in Eching und Veränderung 2018–2021¹

4.2 Echinger Baulandmodell

Das Echinger Baulandmodell wird seit den 1970er Jahren angewandt. Dabei werden die kommunalen Grundstücke nach einer Umlegung deutlich reduziert verkauft oder in Erbbaurecht vergeben. Bei Bewerbung auf diese Grundstücke sind Ortsbezug, Familienstand und soziales Engagement ausschlaggebend. Gleichzeitig darf das Einkommen 60.000 € pro Person und Jahr nicht übersteigen und es darf kein Vermögen in Höhe des Grundstückswerts vorliegen.

Das Baulandmodell war im 20. Jahrhundert wegweisend, um günstigen Einfamilienhausbau zu ermöglichen. Inzwischen zeigt sich aber, dass bei aktuellen Baukosten und Baulandpreisen auch der reduzierte Verkaufspreis oft zu hoch ist für den Traum des Eigenheims (Stand 2024).

4.3 Immobilienmarkt

Baulandpreise

Der Marktwert von Baugrundstücken in Eching ist in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegen. Zum 01.01.2022 lag der Bodenrichtwert bei 2.100,- €/m².

Mietpreise

Die Gemeinde verfügt seit 2023 über einen qualifizierten Mietspiegel. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 12,51 €/m², wobei größere Wohnungen ca. 11 €/m² und kleinere Wohnungen bis zu 18 €/m² kosten.

4.4 Kommunaler Wohnungsbau

Die Gemeinde Eching baut derzeit 13 Wohnungen auf der Kita Eching West. Baubeginn ist voraussichtlich in 2026. Weitergehend sind ca. 30 Wohnungen an der Bernhard-Lichtenberg-Straße derzeit möglich. Hier ist Baurecht durch einen Bebauungsplan gegeben, es fehlt aber noch an einer Umsetzungsstrategie. In der Pommernstraße (nördlich des REWE-Marktes) wird die Gemeinde ab dem nächsten Jahr 19 geförderte Wohnungen bauen (Bauzeit ca. 18 Monate).

4 Wohnen

Stärken

- + relativ gemischtes Wohnungsangebot, insbesondere kompakte Einparteienhäuser in älteren Wohngebieten
- + Baulandmodell

Schwächen

- + hohe Miet- und Baulandpreise

Chancen und Herausforderungen

- mittelfristig steigender Bedarf an kleineren, altengerechten Wohnungen
- qualitätsvoller Geschosswohnungsbau in Kombination mit Mobilitätskonzept



Neubaugebiet aus Doppelhäusern



Wohngebäude am S-Bahnhof



Nachverdichtung in der Ortsmitte



Tauschhütte vor dem Huberwirt



„Stachus“ Ecke Bahnhofs-/Hauptstraße



Blick über den Bürgerplatz von Südwesten



Bürgerplatz



Bürgerplatz: neue und alte Oberflächen

5 Freiräume und öffentlicher Raum

Eching ist seit dem Zweiten Weltkrieg massiv gewachsen und verfügt im Kernort über keine naturräumliche Gliederung wie Gewässer. Öffentliche Grünflächen finden sich kaum, und der öffentliche Raum besteht größtenteils aus standardisierten Erschließungsstraßen ohne besondere Aufenthaltsqualität. Gerade in der Ortsmitte werden Grünflächen und öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität vermisst.

5.1 Grünzüge und -flächen, Ortsrand

Im Kernort verläuft der einzige Grünzug zwischen Bürgerplatz und Bahnhof. Er wird jedoch immer wieder unterbrochen und bietet keine öffentliche Funktion, sondern setzt sich aus begrünten Fußwegen, dem Friedhof und den Gärten von Kindergarten und Pfarrheim zusammen. Größere öffentliche Grünflächen finden sich mit einem Park, dem Echinger und dem Hollerner See außerhalb und südlich Echings. An beiden Seen gibt es gestaltete Liege- und Erholungsflächen und ein sportliches Angebot. Sie werden sehr gut angenommen und haben Bedeutung über Eching hinaus.

An mehreren Stellen ist der Echinger Ortsrand als Grünfläche oder Grünzug gestaltet. Das gilt

1. für den Norden und Osten, wo Abstände zu Bahnstrecke und Autobahn nötig waren,
2. teilweise für den Südrand mit Südfriedhof, Park und Naherholungsgebiet Echinger See und
3. für den aus sechs Baugebieten bestehenden Westrand, die teilweise und in unterschiedlicher Breite Abschlüsse ausprägen (Prof.-Kurt-Huber-Str., Fröttmaninger Str., Hufeisenstr., Hochbrücker Weg).

Es liegt nahe, den Ortsrand bei möglichen weiteren Entwicklungen u. a. bei schon vorhandener Erschließung abzurunden und zu begrünen. Idealerweise kann dabei auch ein attraktiver, durchgängiger Fuß- und Radweg um Eching geschaffen werden.

Insgesamt gibt es in Eching nur wenige, nicht private Grünfläche und damit nur wenig, dringend notwendige öffentliche Grünflächen und Retentionsflächen. Hier bedarf es ein Grünflächen- und wassersensibles Gesamtkonzept.



Gut besuchter Spielplatz am Bürgerplatz

5.2 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum setzt sich größtenteils aus Erschließungsstraßen mit breiter Fahrbahn und schmalen Gehbereichen zusammen, teilweise befinden sich hier niveaugleiche Spielstraßen und kleine Fußwege. Platzartige Bereiche liegen

- an der Ecke Bahnhofstraße/Untere Hauptstraße („Stachus“),
- zwischen Schule und Pfarrheim an der Danziger Straße und
- nördlich des Rathauses (Bürgerplatz).

Bürgerplatz

Davon ist insbesondere der Bürgerplatz als zentraler, öffentlicher Platz vorgesehen. Diese Funktion erfüllt er heute nur teilweise: Zum einen ist er zu groß, zu wenig gefasst und kaum gestaltet. Zum anderen verlaufen wenig Alltagswege über den Platz und es gibt kaum öffentliche oder kommerzielle Frequenz, weil die umliegenden Einrichtungen und Geschäfte sich hauptsächlich zu den Straßen anstatt zum Bürgerplatz hin orientieren. Ausnahme bildet das Bürgerhaus mit Gastronomie (leider nur noch Catering) und eine Eisdielen, die im Sommer ein Magnet ist. Nach Südwesten zum „Stachus“ Ecke Bahnhofstraße/Untere Hauptstraße ist der Platz vom Alten Service Zentrum (ASZ), ehemaliger Huberwirt und Rathaus geschlossen gefasst. Nach Norden und Osten fehlen hingegen Gebäude, die den Platz fassen könnten. Zudem ist der Platz relativ groß und aufgrund der darunterliegenden Tiefgarage in weiten Teilen versiegelt und nicht begrünt.

Trotz dieser Mängel wird der Platz gerade bei gutem Wetter von Jugendlichen und Familien mit Kindern angenommen. Die Eisdielen und der kleine Spielplatz im Nordwesten wirken an sonnigen Tagen belebt und der große, weitgehend leere Platz lädt Kinder zum Spielen ein.

Ein vorliegendes städtebaulich-freiraumplanerisches Plangutachten (nicht weiter verfolgt) aus dem Jahr 2010 schlägt vor, den Platz zu begrünen, dadurch zu verkleinern und zu zonieren sowie im Norden und Osten Gebäude zu ergänzen. Der Bereich um das Rathaus wurde im Zuge der Erweiterung und Modernisierung bereits neugestaltet, unter anderem mit einem Wasserspiel östlich des Gebäudes.



lab landschafts.architektur brenner,
Arc Architekten Partnerschaft o. J.:
Städtebaulich-freiraumplanerisches Plangutachten
Gemeinde Eching
Aufwertung der Ortsmitte/Bürgerplatz.

Grün- und Freiflächen
M 1:10.000

- öffentliches Grün und Sportflächen
- private Grünflächen
- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Bauland
- Friedhof
- Untersuchungsgebiet Kernbereich
- Untersuchungsgebiet Gesamtort

5.3 Sportstätten und Spielplätze

Das Sportangebot Echings befindet sich mit dem TSV Eching an der Dierersheimer Straße und dem SC Eching an der Heidestraße am Südrand des Ortes. Südlich des SC-Eching-Geländes schließt ein 10 ha großer Park an, der als Freizeitgelände mehrere Sportflächen anbietet.

Es gibt mehrere kleine Spielplätze im Ort, hauptsächlich in den Wohngebieten.

5.4 Baumschutzverordnung

In Eching gilt seit 1989 eine Baumschutzverordnung, von der nur Obstbäume, weitestgehend Nadelbäume und Bäume mit einem Stammumfang von weniger als 70 cm ausgenommen sind.





Freisitz in der Bahnhofstraße

Stärken

- + Bürgerplatz als zentraler, autofreier Platz
- + Freizeitgelände im Süden, Naherholungsgebiet Echinger See
- + Baumschutzverordnung

Schwächen

- Bürgerplatz mit wenig Aufenthaltsqualität und hoher Versiegelung
- zu wenige Grünflächen und mangelnde Vernetzung der Grünräume, insbesondere in der Ortsmitte
- fehlende Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
- mangelhafte Gestaltung bzw. Grünvernetzung an den Ortsrändern und damit dem Übergang in die Landschaft

Chancen und Herausforderungen

- Gestaltung des Bürgerplatzes zu einer lebendigen Ortsmitte
- Kühlung und natürlicher Schatten z. B. durch Bäume, Frischluft durch Grünflächen
- Grünstrukturen in der Ortsmitte ergänzen
- neue Grünzüge, Grünvernetzungen schaffen, Flächen dafür sichern

- 1 Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Stand 2023
- 2 PSLV Planungsgesellschaft 2020: Gemeinde Eching – Verkehrskonzept.

6 Mobilität

Mobilität ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung. Die verschiedenen Verkehrsmittel haben unterschiedliche Ansprüche daran und Auswirkungen darauf, wie der Ort aufgebaut und gestaltet ist. Im Folgenden werden die verschiedenen Verkehrsmittel und ihre Bedeutung für Eching zusammengefasst.

6.1 Verkehrserhebung und -konzept

2019 wurde der Echinger Verkehr erhoben². Dabei wurde unter anderem eine Haushaltsbefragung (1.220 Fragebögen von 2.825 Personen), eine Verkehrszählung und -befragung durchgeführt.

- Etwa die Hälfte des Pkw-Verkehrs in Eching ist ortsintern, die andere Hälfte Durchgangs- und Besuchsverkehr.
- Nur 17 % der Berufstätigen haben ein Abonnement für den ÖV.
- 53,2 % der Wege wurden per Pkw, 12,5 % mit öffentlichen Verkehrsmitteln, 19,1 % mit dem Fahrrad und 15,3 % zu Fuß zurückgelegt (Befragung Anfang Mai).
- Binnenwege in Eching wurden zu etwa je einem Drittel per Pkw, Rad oder zu Fuß zurückgelegt. Der öffentliche Verkehr spielt dabei keine Rolle.
- Die Befragten sahen besonders die hohe Verkehrsbelastung im Ort problematisch. Als weiteres großes Manko wurden häufig fehlende Radwege genannt. Beim öffentlichen Verkehr wurden vor allem fehlende Verbindungen kritisiert.

Eine Auswertung bzw. die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts ist bisher nicht erfolgt.

6.2 Mobilitätskonzept

Während Mobilität die Beweglichkeit von Personen beschreibt, benennt der Begriff Verkehr das Instrument, das man für die konkrete Umsetzung der Mobilität benötigt. Zum Verkehr zählen neben den Fahrzeugen, Infrastrukturen auch Verkehrsregeln.

Auf Veranlassung des ISEK-Prozesses wird derzeit von der Gemeinde Eching ein Büro für die Erstellung eines Mobilitätskonzepts gesucht.

6.3 Straßennetz

Das übergeordnete Straßennetz Echings wird durch folgende Straßen gebildet:

- Die Bundesautobahn 9 (A 9) verläuft östlich des Ortskerns, trennt ihn vom Gewerbegebiet Eching-Ost und bindet die Gemeinde an das Fernstraßennetz an (Abfahrt Eching).
- Die Bundesautobahn 92 (A 92) verläuft etwa einen Kilometer nördlich und parallel zur S-Bahnstrecke. Sie bindet das Gewerbegebiet Eching-Ost an (Abfahrt Eching-Ost).
- Die Obere und Untere Hauptstraße ist die historische und heutige Hauptstraße Echings und verläuft von Südwesten nach Nordosten durch den Ort. Nach Südwesten führt sie Richtung Ober- und Unterschleißheim sowie in den Münchner Norden, nach Nordosten in das Echinger Gewerbegebiet Ost und nach Neufahrn. Die Straße ist zweispurig und überwiegend 6,50 m breit, womit sie nicht wesentlich verschmälert werden kann.



Vorplatz am S-Bahnhof und Nordende der Bahnhofstraße













Untere Hauptstraße

Es gilt größtenteils eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Die Hauptstraße ist mit ca. 20.000 Kfz/24 h (2015, Untere Hauptstraße östlich der Kreuzung Paul-Käsmaier-/Dietersheimer Str. und damit unmittelbar westlich der Autobahnabfahrt), davon ca. 19.250 Leicht- und 750 Schwerlastverkehr) sehr stark verkehrsbelastet. Zum Vergleich: die vier- bis achtspurigen Autobahnen bei Eching sind mit ca. 125.000 Kfz/24 h (A 9) bzw. ca. 65.000 Kfz/24 h (A 92) nur etwa sechs- bzw. dreimal stärker befahren¹.

- Die Paul-Käsmaier-Straße (Kreisstraße 5) führt von ihrem Beginn an der Unteren Hauptstraße über die Bahngleise in den Echingen Norden und weiter zu den nördlichen Ortsteilen um Günzenhausen. Damit hat sie die Funktion der Bahnhofstraße übernommen, die die Gleise heute nicht mehr kreuzt. Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Der Bereich an Fürholzener/Leipziger Straße im Norden Echings war 2015 mit ca. 7.500 Kfz/24 h (davon ca. 300 Kfz des Schwerlastverkehrs) relativ stark verkehrsbelastet.¹

Schematische Erschließung Echings

M 1:10.000

-  Gemeindestraße
-  Kreisstraße
-  Staatsstraße
-  Autobahn
-  Straßen-, Fuß- & Radwege außerhalb des Untersuchungsgebiets
-  Parkplatz
-  Haltestelle
-  S-Bahnhof
-  Untersuchungsgebiet Kernbereich
-  Untersuchungsgebiet Gesamtort



- Die Dietersheimer Straße (Kreisstraße 20) führt in Richtung Südosten über die A 9 zum Ortsteil Dietersheim und nach Garching. Innerörtlich beträgt die zugelassene Höchstgeschwindigkeit 50 km/h, außerorts ist die Geschwindigkeit streckenweise auf 60 km/h beschränkt. 2015 verkehrten ca. 2.030 Kfz/24 h auf der Dietersheimer Straße (Zählstelle auf halber Strecke nach Dietersheim), davon ca. 60 Kfz des Schwerlastverkehrs.¹

Neben diesen übergeordneten Straßen verlaufen nur Gemeindestraßen mit Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h und reiner Erschließungsfunktion durch Eching. Einzige Ausnahme bildet die Hollerner Straße, die auch nach Lohhof/Unterschleißheim führt. Diese Straße ist jedoch nur für Anlieger und landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

6.4 Fuß- und Radverkehr

Eching hat ein flaches Gelände und ist relativ kompakt organisiert. Zwischen Ortsmitte und -rand liegt (südlich der Bahnlinie) nie mehr als ein Kilometer, damit ist der Ort sehr gut geeignet Alltagswege auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bewältigen.

Wesentliche Barrieren im Ort sind einerseits die stark befahrene Hauptstraße und andererseits die Bahnlinie, die nur über die Paul-Käsmaier-Straße oder die nicht barrierefreie und in die Jahre gekommene Unterführung am S-Bahnhof gequert werden kann. Eine barrierefreie Fuß- und Radwegverbindung von der Bahnhofstraße zur Günzenhausener Straße fehlt.

Ausgewiesene Radwege bestehen in der Ortsmitte

- an der Oberen Hauptstraße (beidseitig),
- an der Unteren Hauptstraße (beidseitig zwischen Kreuzungen Danziger/Ottostraße und Paul-Käsmaier-/Dietersheimer Straße; einseitig östlich Kreuzung Paul-Käsmaier-/Dietersheimer Straße),
- an der Paul-Käsmaier-Straße (einseitig zwischen Kreuzungen Schlesier-/Kleiststraße und Fürholzener/Leipziger Straße) und
- an der Dietersheimer Straße (einseitig).

Ausgewiesene Radwege fehlen insbesondere an den stark befahrenen Straßen:

- Untere Hauptstraße (zwischen Kreuzungen Bahnhofs-/Heidestraße und Danziger/Ottostraße) sowie
- Paul-Käsmaier-Straße (bis zur Kreuzung Schlesier-/Kleiststraße).

Außerdem ist die Bahnhofstraße eine wesentliche Verbindung zum S-Bahnhof, auf der z. B. durch Senkrechtparkplätze gefährliche Situationen für Radfahrer entstehen können.

6.5 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Eching ist mit der Landeshauptstadt München, der Kreisstadt Freising und dem Flughafen München durch die S-Bahn-Linie 1 mit dem Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes verbunden. Mit der S1 ist der Münchner Hauptbahnhof etwa 30 Minuten, Freising und der Münchner Flughafen je etwa 10 Minuten entfernt. Mit einer Taktung von 20 Minuten (tagsüber) ist Eching sehr gut angebunden. Einen Anschluss an das überregionale Bahnnetz gibt es nicht. Nördlich des Bahnhofs befindet sich ein P+R-Parkplatz, südlich liegen Radabstellanlagen und beidseitig sind Bushaltestellen (Eching Nord, Süd und Ost) angeordnet.

Im lokalen Nahverkehr verfügt die Gemeinde Eching über ein Netz von Buslinien (690 und 695), die auch den regionalen Nahverkehr und die Anbindung



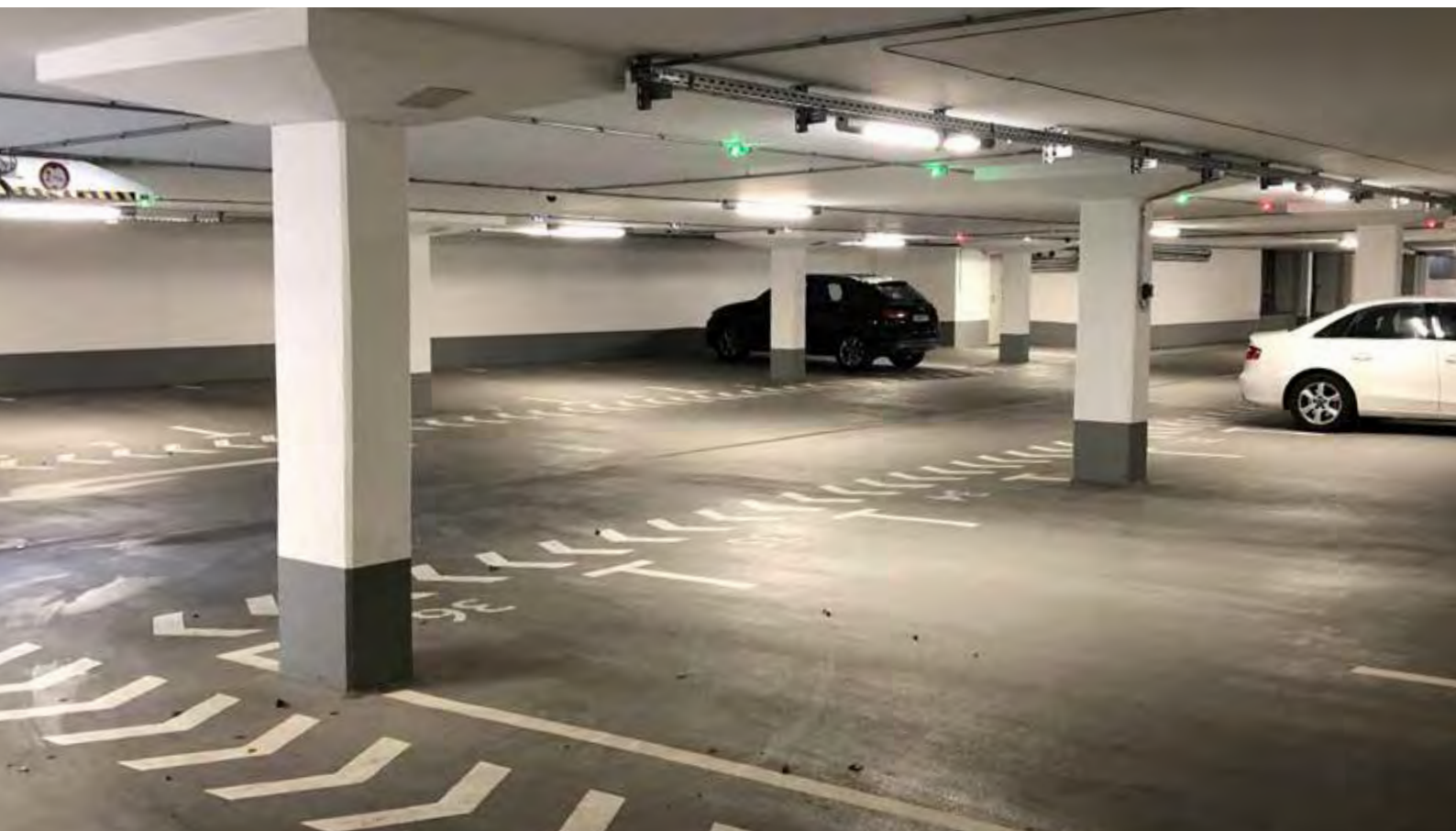
Mobil in der Bahnhofstraße



Radabstellmöglichkeit am S-Bahnhof



Bushalt an der Bahnhofstraße ohne Witterungsschutz



Tiefgarage Bürgerplatz

an den S-Bahnhof gewährleisten. Die Buslinie 690 (Eching Ost) fährt von der Echinger Ortsmitte über Eching Ost zum Garchinger Forschungszentrum. Allerdings werden der Norden und Süden sowie insbesondere der Westen Echings nur teilweise vom Busnetz abgedeckt.

In Bezug auf die Taktung verkehren die Busse wochentags alle 20 Minuten, was grundsätzlich ein ausreichendes Angebot ist. Am Wochenende verkehren die Busse nur stündlich. Eine Verdichtung der Buslinien ist in Arbeit. Mit dem Fahrplanwechsel wird der gesamte Echinger Westen mit zusätzlichen Bushaltestellen ergänzt, so dass diese Lücke zukünftig geschlossen wird. Die Bushaltestellen verfügen nur zum Teil über einen Witterungsschutz.

6.6 Ruhender Pkw-Verkehr

Wesentliche Pkw-Parkplätze für die Ortsmitte bestehen

- an der südlichen Bahnhofstraße (im Bereich Hausnummern 4, 4a, 5, 7, 7a),
- südlich des ehemaligen Huberwirts (Untere Hauptstraße 1) und
- in der Tiefgarage unter dem Bürgerplatz.

Außerdem gibt es vor der Unteren Hauptstraße zwischen Heide- und Waagstraße mehrere Parkmöglichkeiten, die jedoch zu den privaten Gebäuden gehören.

Die öffentliche Tiefgarage unter dem Bürgerplatz bietet 110 Stellplätze und ist selten vollständig ausgelastet. Trotzdem werden die oberirdischen Stellplätze an der Bahnhofstraße vom Kundenverkehr meist bevorzugt. Hier besteht die Chance, das Parken in der öffentlichen Tiefgarage zu priorisieren und oberirdische Stellplätze für mehr Aufenthaltsqualität für Freisitze und Fußwege zu gestalten.



In der Bahnhofstraße

Stellplatzsatzung

Für den Echinger Ort gilt eine Stellplatzsatzung von 2021, die unter anderem auch die Ablöse von Stellplätzen bei einem Mobilitätskonzept und der Nähe zum S-Bahnhof vorsieht. Da die Anzahl der geforderten Stellplätze meist eine Tiefgarage und zusätzlich oberirdische Stellplätze erfordert, führt das einerseits zu hohen Kosten, andererseits auch zu hoher Versiegelung, was die Qualität des Wohnumfeldes stark reduziert und hinsichtlich der Klimaanpassung vermieden werden sollte. In zentralen Lagen könnte durchaus im Zusammenhang mit einem Mobilitätskonzept, der sukzessiven barrierefreien Umgestaltung des öffentlichen Raumes und Ausweisung/Verbesserung von Radwegen, der Stellplatzschlüssel reduziert werden. Im Ort kann man sich aufgrund der kompakten Siedlungsform und der flachen Topografie, wann immer möglich, gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad bewegen.

6.7 Leih- und Teilangebote

Leih- und Teilangebote von Autos, (Lasten-)Rädern und E-Tretrollern tragen zu einer zeitgemäßen Mobilität bei, indem sie die Flexibilität zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln erhöhen und unabhängiger von einem eigenen Erst- oder Zweitfahrzeug machen können.

Teilangebot

Teilangebote richten sich an einen beschränkten Personenkreis und bieten entsprechend nur einzelne Fahrzeuge an. Deshalb ist in der Regel eine Voranmeldung nötig. Das Angebot kann bspw. durch einen mitgliederbasierten Verein wie StadtTeilAuto Freising e. V., eine Hausgemeinschaft größerer Wohnanlagen oder Kommunen erfolgen. Dabei werden insbesondere Fahrzeuge mit höheren Anschaffungskosten angeboten, die nicht in jedem Haushalt verfügbar sind und nur unregelmäßig benutzt werden. Dazu zählen insbesondere Lastenräder und Pkws, die damit nicht individuell als Erst- oder Zweitfahrzeug angeschafft werden müssen. Besonders bei größeren Wohnanlagen können gemeinschaftliche Fahrzeuge für die Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes angeboten und der Stellplatzschlüssel damit reduziert werden.

In Eching bietet StadtTeilAuto Freising e. V. seinen Mitgliedern einen Pkw in der Ortsmitte am Huberwirt an.

Leihangebot

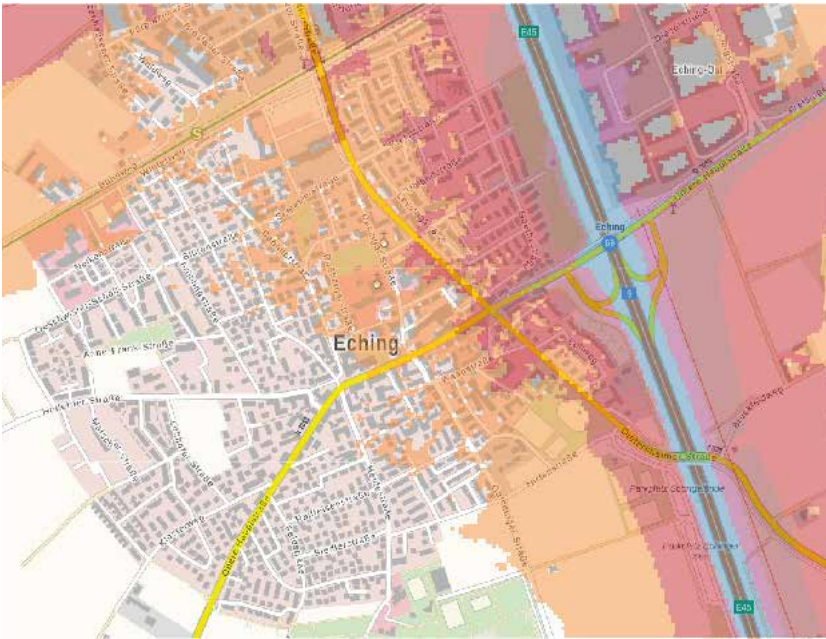
Im Vergleich dazu sind Leihangebote öffentlich und ermöglichen es, Fahrräder, E-Tretroller oder Autos auch spontan auszuleihen. Entsprechend ist ein größerer Fahrzeugbestand nötig, der ortsungebunden geliehen und abgestellt werden kann. Dadurch kann flexibler zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln gewechselt werden. Gerade der öffentliche Verkehr wird attraktiver, wenn am (S-)Bahnhof zuverlässig Fahrräder oder Autos für die letzten Kilometer zum Ziel geliehen werden können.

Dieses Angebot ist investitions- und wartungsaufwendiger und erfolgt deshalb durch professionelle Anbieter. In Eching gibt es derzeit Carsharing Angebote von „Miles Mobility“, während in den Nachbargemeinden Unterschleißheim und Garching ebenfalls Leihräder („MVG“), Leihautos („Share Now“) und Leih-E-Tretroller („Tier“) verfügbar sind.

Im Oktober 2023 wird der Gemeinderat voraussichtlich beschließen, dass Carsharing Anbieter ihre Fahrzeuge im Gemeindegebiet aufstellen dürfen.

6.8 Emissionen

Durch die Lage Echings nahe dem Autobahnkreuz Neufahrn ist der Ort großflächig durch Emissionen von zwei Autobahnen belastet. Je nach Witterungsverhältnissen ist der Lärm deutlich wahrnehmbar. Der mit ca. 12 km recht nah gelegene Flughafen führt in der Ortsmitte zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung. Die nördlichen Ortsteile und der Ortsteil Dietersheim nehmen deutliche Flugbewegungen wahr.



Lärmemissionen, M 1:20.000 (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Stärken

- + Ort der kurzen Wege ohne Topografie
- + große öffentliche Tiefgarage in der Ortsmitte: zentrale Parkmöglichkeit, die nicht ausgelastet ist
- + sehr gute regionale Anbindung (S-Bahn, Autobahn)
- + geplante Ergänzung der Buslinien
- + kompakter Ort ohne Höhensprünge ideal für Fußgänger und Radfahrer
- + Stellplatzsatzung, die Ablösung von Stellplätzen bei Mobilitätsangeboten/S-Bahn-Nähe ermöglichen

Schwächen

- stark verkehrsbelastete Hauptstraße
- unattraktive S-Bahnhaltestelle hinsichtlich Barrierefreiheit, Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz etc.
- fehlendes Mobilitätskonzept, u. a. zur Differenzierung des Stellplatzschlüssels, Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs und Gleichberechtigung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer
- hoher Stellplatzschlüssel gemäß Stellplatzsatzung

Chancen und Herausforderungen

- Ansiedlung von Leihangeboten
- ausbaufähiges Radwegenetz
- Auslastung innerörtliche zentrale Tiefgarage zur Reduzierung oberirdischer Stellplätze mit der Möglichkeit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verbesserung S-Bahnumfeld, damit Attraktivierung ÖPNV
- barrierefreier öffentlicher Raum für attraktivere Fußwege

1 Kind im Fokus e. V. 2022:
Echinger Kindertagespflege. URLK:
<http://www.kind-im-fokus.de/>

2 Salm & Stegen Geographen und
Stadtplaner 2021: Gemeinde Eching –
Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung und
Grundschule.



Grund- und Mittelschule

7 Soziale Einrichtungen

Unter die soziale Infrastruktur fallen Bildungs-, soziale und medizinische Angebote wie Schulen, Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen (wie Nachbarschaftshilfe oder Jugendräume) und Arztpraxen. Je besser ein Ort mit sozialer Infrastruktur ausgestattet ist, desto attraktiver ist er – insbesondere für Familien und alte Menschen. Auf der anderen Seite wird es umso schwieriger, ausreichend soziale Einrichtungen zu halten und zu finanzieren, je kleiner ein Ort ist.

Eching verfügt über folgende soziale Einrichtungen:

7.1 Schulen

Folgende Schulen befinden sich in Eching:

- Grundschule Nelkenstraße mit nachschulischer Betreuung
- Grund- und Mittelschule an der Danziger Straße mit nachschulischer Betreuung
- Staatliche Realschule Eching in der Nelkenstraße

Beiden Grundschulen ist ein eigener Sprengel zugeordnet.

Die weiteren weiterführenden Schulen befinden sich in angrenzenden Kommunen:

- Oskar-Maria-Graf-Gymnasium in Neufahrn
- Carl-Orff-Gymnasium in Unterschleißheim
- Werner-Heisenberg-Gymnasium in Garching
- FOS/BOS in Unterschleißheim

Außerdem liegt der Garchinger Campus der TU München nur etwa fünf Kilometer von Eching entfernt.

7.2 Kindertagesbetreuung

Kinderkrippe

In Eching gibt es insgesamt vier Einrichtungen im Bereich der Kinderkrippe, deren Betreuungsangebot sich hauptsächlich an Kinder unter drei Jahren richtet:

- Tagesmütterprojekt Eching
- Integrationskindergarten Bunte Arche (Lilienstraße 2)
- Kinderkrippe Haus für Kinder (Untere Hauptstraße 12)

Die Zahl der genehmigten Betreuungsplätze liegt bei insgesamt 132 Plätzen, wobei zwei Einrichtungen aufgrund Personalmangels nicht voll belegt sind. Im Jahr 2021 bestand ein Betreuungswunsch für insgesamt 175 Kinder unter drei Jahren in Eching. Bis zum Jahr 2031 ist in der dynamischen Betrachtung mit einer steigenden Betreuungsquote auf 260 Plätze zu rechnen. Es besteht demnach ein Ausbaubedarf in Höhe von 128 Plätzen bzw. 11 zusätzliche Krippengruppen à 12 Krippenkinder. Besonders im westlichen Siedlungsgebiet gibt es derzeit eine Unterversorgung an Krippenplätzen.²

Kindergärten

Es gibt in Eching (Kernort) insgesamt vier Einrichtungen, in denen Kinder zwischen drei Jahren bis zur Einschulung betreut werden:

- Kindergarten Sternschnuppe (Heidestraße 27)
- KITA St. Andreas (Danziger Str. 9)
- Kindergarten Regenbogen (Goethestraße 73)
- Integrationskindergarten Bunte Arche (Lilienstraße 2)

Insgesamt gab es im Jahr 2021 im gesamten Gemeindegebiet 485 Kinder-

gartenplätze, von denen 470 Plätze belegt waren. Im Kindergarten Sonnenblume konnten aufgrund beengter Platzverhältnisse nicht die gesamte Zahl an Betreuungsplätzen vergeben werden.

Auch im Bereich der Kindergärten ist davon auszugehen, dass in Zukunft mehr Familien dieses Angebot nutzen werden. Bis zum Jahr 2031 ist laut Prognose² von einem Ausbaubedarf von zwei bis drei Gruppen (56 Plätze) inkl. Sicherheitspuffer auszugehen. Die derzeitige räumliche Verteilung der Kindergärten im Gemeindegebiet ist relativ ausgewogen. Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete in den westlichen Bereichen ist zu prüfen, wie viele Kindergartenplätze benötigt werden.

Neue Einrichtungen sollten nicht zu groß sein und über ausreichend Freiflächen verfügen. Sie sind vorzugsweise gut erreichbar zu schaffen. Idealerweise kann der nur zeitweise starke Hol- und Bringverkehr größtenteils zu Fuß oder mit dem Fahrrad stattfinden und ergänzend über bestehende Parkplätze abgewickelt werden.

Neben den Kindertagesstätten spielen Tageseltern eine Rolle für die Echinger Kinderbetreuung. In den 1990er Jahren wurde ein Tageselternprojekt ins Leben gerufen, aus dem 2008 die erste von mittlerweile vier Großtagespflegestellen entstanden¹. In diesen Stellen betreuen mehrere Tageseltern Kinder.

Ausbaubedarf und -planung

Kinder ab einem Jahr bis zum Schuleintritt haben bereits einen gesetzlichen Anspruch auf Betreuung. Zwischen 2026 und 2029 wird dieser Anspruch stufenweise auf Grundschulkindern ausgeweitet. Um das zu bewältigen und ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen, wurde im Jahr 2021 eine Prognose erstellt, um zu ermitteln, wie viele Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze zukünftig nötig sein werden.²

Es ergibt sich ein Ausbaubedarf von

- 128 Krippenplätzen (elf Gruppen),
- 56 Kindergartenplätzen (zwei bis drei Gruppen) und
- 125 Hort-/Ganztagsbetreuungsplätzen

bis 2031 im gesamten Gemeindegebiet.

Im Neubaugebiet Eching-West soll eine Kita mit 36 Krippen- sowie je 50 Kindergarten- und Hortplätzen entstehen, die auch der Angebotslücke im Südwesten Echings entgegenwirken kann.

7.3 Jugend

Die Gemeinde betreibt in der Heidestraße das Jugendzentrum „Monte Eho“. Dort gibt es neben dem offenen Treff auch regelmäßige Angebote in den Bereichen Jugendarbeit, Jugendkulturarbeit, politische Bildung und Sport. Während der Schulferien findet ein Ferienangebot für Grundschulkindern und während der Sommerferien der Zirkus „Echolino“ statt.

7.4 Senioren

Der Verein „Älter werden in Eching e. V.“ bietet seit 1998 verschiedene Wohnformen und Veranstaltungen an, unter anderem das Mehrgenerationenhaus „Alten Service Zentrum“ am Bürgerplatz. Zu den Wohnangeboten zählen betreute Wohnungen und eine Wohngemeinschaft für demenzkranke Ältere für bis zu 8 Personen.

Daneben werden verschiedene Dienstleistungen für ältere Bürger in Eching angeboten, beispielsweise Beratung, Freizeitangebote, unterstütztes Wohnen, Einkaufs-, Reinigungs- und Fahrdienste.

Es wird prognostiziert, dass die Altersgruppe über 65 Jahre, die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe ist (siehe Kapitel 4.3 Prognose). Damit rücken auch die Anforderungen der älteren Bevölkerung an soziale Infrastruktur, Barrierefreiheit und den öffentlichen Raum weiter in den Fokus.

7.5 Arztpraxen

In Eching gibt es vier Allgemeinmediziner und neun Zahnärzte.

7.6 Religionsgemeinschaften

- Katholische Pfarrgemeinde St. Andreas mit alter Kirche an der Unteren Hauptstraße und neuer Kirche sowie Pfarrheim an der Danziger Straße
- Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Magdalenenkirche (Danziger Straße)
- IGMG Mimar Sinan Moschee (Dresdener Straße)

7.7 Angebote im öffentlichen Raum

Das Angebot eines öffentlich zugängliches „Bücherhaus“ und einer Tauschstelle wird sehr gut angenommen. Eine temporäre Ausstellung im öffentlichen Raum hat Einblicke in die Geschichte Echings geboten.

Derartige Angebote beleben den Ort und bringen Menschen zusammen.





7 Soziale Einrichtungen

Stärken

- + breites soziales Angebot in der Ortsmitte
- + Angebot an weiterführenden Schulen, neuerdings auch einer Realschule
- + geplante Ergänzung von Kinderbetreuungsplätzen im unterversorgten Bereich Eching-West
- + „Bücherhaus“ und Tauschstelle

Schwächen

- mit Kinderbetreuung unterversorgte Bereiche

Chancen und Herausforderungen

- Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen, insbesondere in den Bereichen Krippe und Hort
- perspektivisch steigender Bedarf an Einrichtungen für Senioren

- 1 Sport-Club Eching e. V. 2020: 50 Jahre SCE. URL: <https://sceching.de/50-jahre-sce-eching-ihr-sport-vor-ort/>
- 2 TSV Eching e. V. 2022: 75 Jahre TSV. URL: https://drive.google.com/file/d/1yDeyCWBss8V6ddTM25GOnYbjh_B_g83G/view

8 Freizeit, Gastronomie und Kultur

8.1 Naherholung

Südlich von Eching gibt es ein breites Angebot an Naherholungsgebieten. Unmittelbar am südlichen Ortsrand liegen das ca. 15 ha große Freizeitgelände Dr.-Enßlin-Park mit Jugendtreff und Sportangebot. An das Gelände schließt südöstlich der Echinger See an. 800 m südwestlich Echings liegt mit dem Hollerner See ein weiterer Badesee. Im Ort selbst gibt es allerdings kaum Grünflächen, weswegen der Bürgerplatz auch als Freifläche genutzt wird.

8.2 Gastronomie

Das gastronomische Angebot Echings konzentriert sich in der Ortsmitte an der Haupt- und Bahnhofstraße. Ausnahmen bilden der Echinger Hof nördlich des S-Bahnhofs und die Vereinsheime von TSV (Dietersheimer Straße) und SC (Dr.-Enßlin-Park).

Gerade in der Ortsmitte fehlen häufiger attraktive Freischankflächen, die zur Belebung im Sommer beitragen könnten und einen echten Mehrwert für die Attraktivität der Ortsmitte sein könnten. Die Gastronomie des Bürgerhauses mit seinem schönen Biergarten liegt ideal (Verpächter ist die Gemeinde selber). Leider hat das Gasthaus nur noch selten auf. Zusammen mit dem ehemaligen Huberwirt hat Eching somit zwei wichtige identifikationsstiftende Gastronomien verloren.

Im Zuge der Umgestaltung des Bürgerplatzes sollten neue Ideen und Wege für eine belebende Gastronomie gefunden werden.

Der ehemalige Huberwirt war ein Traditionsgasthaus mit Gästezimmern. Das ortsbildprägende Anwesen wurde von der Gemeinde gekauft, um somit die Entwicklung steuern zu können. Dies ist sehr positiv zu bewerten, auch wenn derzeit eine Sanierung aufgrund eines Wohnrechts nicht möglich ist. Dennoch ist eine Zwischennutzung zu prüfen.

8.3 Vereine

In Eching gibt es mit insgesamt ca. 105 Vereinen ein aktives Vereinsleben. In der Vereinsbefragung im Herbst 2022, bei der alle Vereine angeschrieben wurden, um eventuelle Raumbedarfe zu ermitteln, haben insgesamt 26 Vereine erweiterten Raumbedarf angemeldet, 18 davon im Hauptort Eching. Sieben dieser Vereine benötigen einen Versammlungsraum für (vereinsinterne) Treffen. Bisher treffen sich die Vereine teilweise im Bürgerhaus.

Sportvereine

Mit dem SC (Allgemeiner Sport, ca. 1.600 Mitglieder 2020¹) und dem TSV (Fußball und Wintersport, ca. 700 Mitglieder 2022²) gibt es zwei große Vereine in Eching, deren Angebote sich ergänzen.



Ehemaliger Huberwirt



Freischankfläche am Bürgerplatz

8.4 Freizeiteinrichtungen

Gemeindebücherei

Die Gemeindebücherei befindet sich im Pfarrheim St. Andreas an der Danziger Straße.

Volkshochschule (VHS)

Die VHS befindet sich an der Roßberger Straße unmittelbar nördlich des Bürgerplatzes mit einem umfangreichen Programm, das den Bedarf an Räumlichkeiten nach sich zieht. Innerhalb einer Machbarkeitsstudie zum ehemaligen Huberwirt wurde angedacht, die VHS gemeinsam mit der Gemeindebücherei zukünftig im ehem. Huberwirt bzw. dessen Anbaus unterzubringen, um damit das Gebäude wieder zu nutzen und Synergien von Volkshochschule und Bibliothek zu ermöglichen.

8.5 Kulturveranstaltungen und -einrichtungen

Bürgerhaus

Das zentral am Bürgerplatz liegende Bürgerhaus ist ein wichtiger Ort für das kulturelle Leben in Eching. Hier finden kulturelle Veranstaltungen, wie Kabarett, Theater und Konzerte, statt. Daneben kann es als Veranstaltungsort gemietet werden und dient somit beispielsweise als Tagungsort. Weitergehend finden viele der Veranstaltungen des Echingers Gemeindelebens dort statt, etwa Faschingsbälle, Basare, Ausstellungen etc. Der Saal im Bürgerhaus fasst ca. 450 Personen, weiter gibt es noch zwei Gruppenräume, ein weitläufiges Foyer sowie ein Restaurant mit schönem Biergarten, das bedauerlicherweise aber nur noch selten auf hat.

Bäuerliche Gerätesammlung auf dem G'fild

Die Ausstellung beleuchtet das landwirtschaftliche Leben in Eching und Maisch in Ungarn, woher viele Deutschsprachige nach dem Zweiten Weltkrieg nach Eching flohen. Das Museum befindet sich im Keller der Schulturnhalle und gilt als das inoffizielle Heimatmuseum.

Veranstaltungen

Das Kulturforum Eching e. V. ist ein reger Verein, der das ganze Jahr über ein kulturelles Angebot anbietet. Das Bürgerhaus bietet dazu z. B. Räumlichkeiten.



VHS am Bürgerplatz



Bürgerplatz mit Bürgerhaus

Stärken

- + breites kulturelles Angebot in der Ortsmitte
- + Naherholungsangebot südlich von Eching

Schwächen

- zentrale Gastwirtschaft Huberwirt steht leer, ist jedoch Eigentum der Gemeinde
- Gastronomie am Bürgerplatz hauptsächlich geschlossen (da Cateringbetrieb)

Chancen und Herausforderungen

- Stärkung Ortsmitte mit einem lebendigen Angebot an Gastronomie und Kultur
- kulturelle/öffentliche Nachnutzung Huberwirt auch als Interimslösung
- Belebung der Gastronomie auf dem Bürgerplatz





Grundlagenplan

- Siedlungsfläche
- Ortsrand
- Bauland
- Untersuchungsgebiet Gesamort
- Untersuchungsgebiet Kernbereich

Stärken

- zentrale, der Gemeinschaft dienenden Nutzungen
- Baumbestand
- öffentliches Grün + Sport
- historische Dorfstruktur
- belebende Einrichtungen
- Fußwegeverbindung
- Potentialfläche öffentliches Grün
- Bahnhof
- Geschosswohnungsbau
- zentrale Nahversorgung
- zentrale öffentliche Einrichtung
- zentrale Bildungseinrichtung
- Friedhof
- öffentliche Grünfläche

Schwächen

- schlechte Gestaltung des öffentlichen Raums
- bauliche Fehlentwicklung
- Sanierungsbedarf öffentl. Gebäude
- fehlende Grünvernetzung
- fehlender Ortsrandabschluss
- verkehrliche Belastung
- fehlende Querungshilfe
- fehlende Transformationsziele
- unzureichende Zentrumsfunktion
- fehlende öffentliche Grünflächen
- fehlende Barrierefreiheit



Maßstab 1:6.000
DIN A3

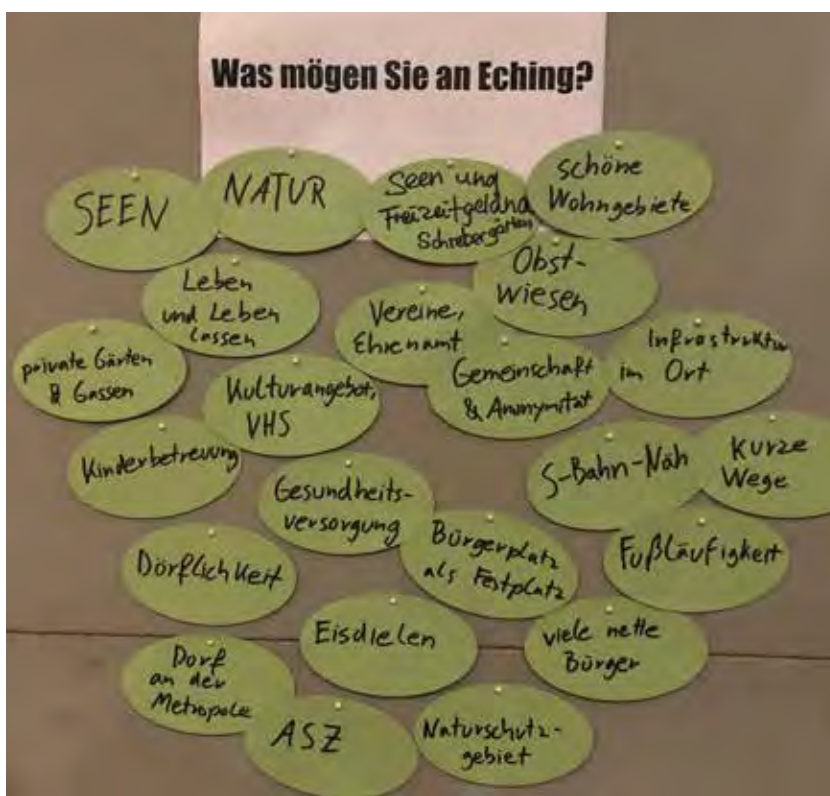
IV Partizipation

1 Bürgerbeteiligung

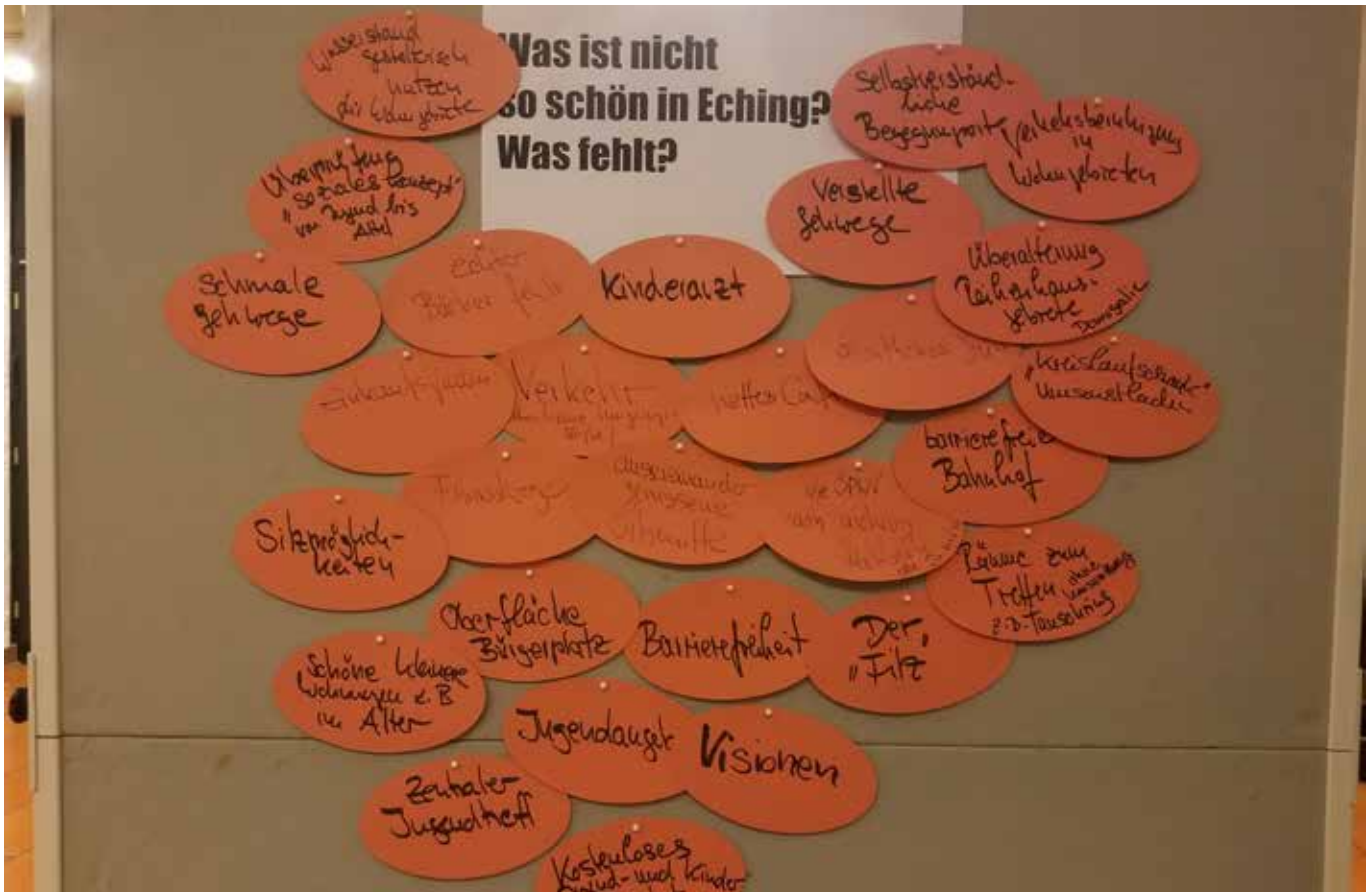
1.1 Bürgerdialog

Der erste Bürgerdialog fand am 17. Oktober 2022 im Echinger Bürgerhaus statt. Dabei wurde den ca. 25 Anwesenden nach einem kurzen Spaziergang durch die Ortsmitte das Instrument ISEK und die erste Einschätzung zur Situation in Eching vorgestellt. Anschließend war Zeit für Diskussionen sowie für die Fragen „Was mögen Sie an Eching?“ und „Was ist nicht so schön in Eching? Was fehlt?“

Was mögen Sie an Eching?
Seen
Naturschutzgebiet
Natur
private Gärten & Gassen
Leben und Leben lassen
Kinderbetreuung
Dörflichkeit
ASZ
Vereine, Ehrenamt
Gesundheitsversorgung
Gemeinschaft & Anonymität
S-Bahn-Nähe
Bürgerplatz als Festplatz
schöne Wohngebiete
Infrastruktur im Ort
Fußläufigkeit
viele nette Bürger



Was ist nicht so schön in Eching? Was fehlt?
Wasserstand gestalterisch nutzen für Wohngebiete
Überprüfung „soziales Konzept“ von Jugend bis Alt
schmale Gehwege
echter Bäcker fehlt
Kinderarzt
Einkaufsflächen
Fahrradwege
Sitzmöglichkeiten
schöne kleinere Wohnungen z. B. im Alter
zentraler Jugendtreff
Jugendangebot
kostenloses Jugend- und Kinderangebot
Barrierefreiheit
Auseinandergerissene Ortsmitte
nettes Café
verstellte Gehwege
selbstverständliche Begegnungsorte
Verkehrsberuhigung in Wohngebieten
öffentliches Grün
Überalterung Reihenhausbereiche; Demografie
„Kreislaufschrank“ Umsonstladen
barrierefreier Bahnhof
Räume zum Treffen ohne Konsumzwang z. B. Tauschring
ÖPNV nach Garching Hochbrück alle 20 min
Der „Fitz“
Visionen





1.3 Anliegergespräch Waagstraßenviertel 25. Januar 2023

Die Waagstraße hat eine besondere Bedeutung für Eching und seine weitere Entwicklung (siehe 2.1 Siedlungsentwicklung). Deshalb wurde im ISEK-Prozess das Gespräch mit den Anliegerinnen und Anliegern und insbesondere mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Hofstellen gesucht. Dabei wurde diskutiert, wie die weitere Entwicklung des Bereichs angesichts

- des Nutzungskonflikts zwischen Landwirtschaft und der Wohn- und Geschäftsnutzung in der Ortsmitte eines wachsenden Ortes von inzwischen kleinstädtischer Größe und
- der bereits zu beobachtenden Umfunktionierung von Landwirtschaft zu Wohnen

aussehen könnte.

Im Anschluss an die gute und offene Diskussion unter etwa 20 Anliegerinnen und Anliegern, die ganz überwiegend bereits einen Großteil ihres Lebens im Waagstraßenviertel wohnen, wurde vereinbart, die Entwicklung der einzelnen Hofstellen in persönlichen Gesprächen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu besprechen. Darauf aufbauend soll ein weiteres Mal besprochen werden, ob und wie bestimmte Grundregeln zur baulichen Entwicklung sinnvoll sein können.



1.2 Gemeinderatsklausur am 03. Februar 2024

In der Gemeinderatsklausur am 03. Februar 2024 wurde das Gemeindeentwicklungsprogramm (GEP), das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sowie die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale vorgestellt und miteinander diskutiert.

In der anschließenden Gruppenarbeit wurden die Handlungsfelder priorisiert und im Plenum gemeinsam diskutiert und beschlossen.

Rang	Handlungsfeld	Punkte
1	Huberwirt neu nutzen und öffentliche Einrichtung in der Ortsmitte neu ordnen	29
2	Bürgerplatz umgestalten und aufwerten	25
3	Umbruch im Waagstraßenviertel steuern	24
4	bedarfsgerechter, bezahlbarer klimaschonender Wohnraum	17
5	Bahnhofstraße umgestalten und aufwerten	15
6	integrierte Siedlungsentwicklung	14
6	S-Bahnhof aufwerten	14
7	Flächenreserven priorisieren, sichern und bedarfsgerecht aktivieren	13
	Klimaschutz und Klimaanpassung	übergeordnete Maßnahme



1.4 Echinger Klimafrühling am 20. April 2024

Am 20. April 2024 fand der Echinger Klimafrühling auf dem Bürgerplatz statt. Hier wurde unter anderem der aktuelle Stand des ISEKs vorgestellt und der Bürgerschaft Raum für Nachfragen und eigene Ideen gegeben.

Ideen der Bürgerschaft zum ISEK
Einbahnstraßen für PKW, somit Radwege möglich
Tempo 30 überall
Tempo 30 auf allen Straßen im Ort
Bücherei in Huberwirt + Räume anstelle Bücherei als Gymnastikraum nutzbar
Bürgerplatz: öffentliches Sportangebot z. B. für Handball für geplanten und spontanen Sport
mobile Halle für Freizeitaktivitäten auf Bürgerplatz
„geistige Mitte“ von Rathaus bis zu evangelischer Kirche autofrei gestalten
Bürgerplatz so gestalten, dass gestalterisch die Straßen auf den Platz zu laufen
Huberwirt: Kulturelle Einrichtungen?
Seen sind hohe Wohnqualität
Straßen von parkenden Privatautos befreien



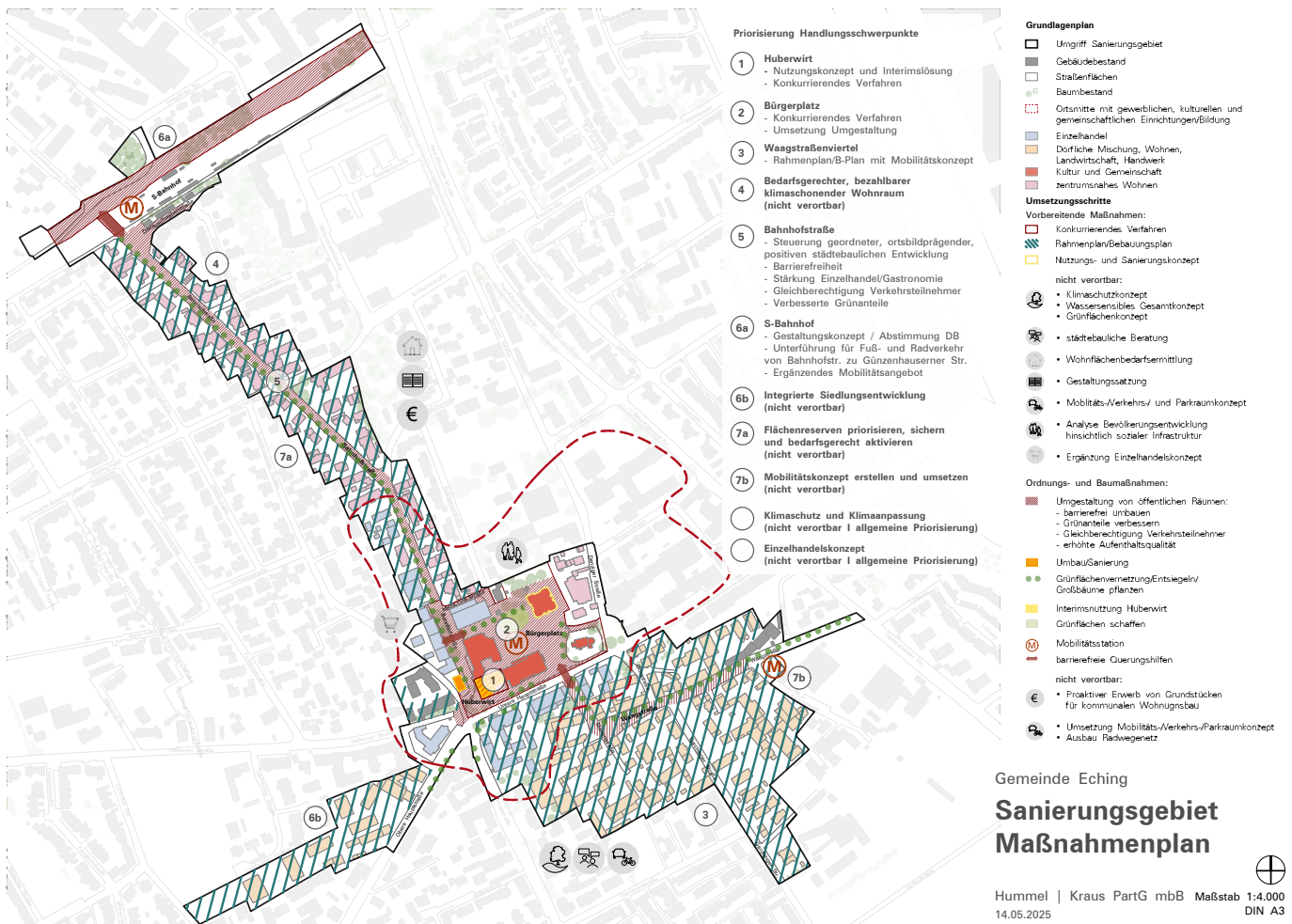
1.5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Anlieger) des Sanierungsgebiets (§ 137 BauGB) am 7. Mai 2025

Die Sanierung ist frühzeitig mit den Eigentümern zu erörtern. Die Eigentümer, die im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet ein Anwesen haben, sind persönlich eingeladen worden. Dazu haben sie vorab einen Flyer mit den wichtigsten Informationen erhalten.

An der Veranstaltung selber haben das Büro Salm & Stegen und Hummel Kraus die Inhalte der Sanierungssatzung erläutert und standen vor allem Rede und Antwort zu den Fragen der Betroffenen.

Da die Ausweisung eines Sanierungsgebiets häufig bei den Eigentümern Verunsicherung auslöst, kommt dieser Aufklärung eine hohe Bedeutung zu. Deswegen wurde im Gespräch besonders darauf Wert gelegt zu erläutern, was die Sanierungsziele sind, die im ISEK mit vorbereitender Untersuchung vom Gemeinderat beschlossen wurden und welche Auswirkungen diese auf die Eigentümer haben.

Anhand des vorgestellten Rahmenplans sollte für die Bürger anschaulich werden, wohin die Sanierung läuft. Sie konnten sehen, was im Bereich ihres Grundstücks und in der Umgebung geschehen soll.



Sanierungsgebiet im Entwurf mit Vorschlag Maßnahmen Stand Mai 2025

Programm

Begrüßung Erster Bürgermeister Sebastian Thaler

ISEK Eching Büro Hummel | Kraus

Vorstellung des vom Gemeinderat beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen

Sanierungsgebiet Büro Hummel | Kraus

Vorstellung des Entwurfs zum Sanierungsgebiet und dessen Auswirkungen auf Eigentümer/Anlieger im Sanierungsgebiet

Sanierungssatzung Dr. Volker Salm

Vorstellung Inhalte der Sanierungssatzung

Offener Dialog mit Ihnen

Kontakt & Information

Wo erhalte ich weitere Informationen?

Gemeinde Eching
Bürgerplatz 1
85386 Eching

Bauverwaltung (Sachgebiet 30)
Thomas Bimesmeier (Abteilungsleiter)

Telefon 089/ 319 000 – 3001
Email bauverwaltung@eching.de

<https://www.eching.de/gemeinde-rathaus/gemeinde/bauamtsinformationen/>

in Zusammenarbeit mit
Regierung von Oberbayern
Maximilianstraße 39
80538 München



Nach Abschluss des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für Eching geht es jetzt weiter mit der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen. Dazu ist die Ausweisung eines sogenannten Sanierungsgebiets notwendig.

Wir möchten Sie dazu informieren und freuen uns auf Ihr Kommen.

Eine Veranstaltung der Gemeinde Eching



Sanierungssatzung mit Sanierungsgebiet



Was ist damit gemeint?

Im Rahmen der sogenannten vorbereitenden Untersuchung, hier enthalten im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Eching, wurden Stärken aber auch städtebauliche Missstände im Ort aufgezeigt sowie Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung definiert. Das ISEK wurde vom Gemeinderat am 26.11.2024 beschlossen.

Die jetzt anstehende Sanierungssatzung und ein festgelegter Umfang des Sanierungsgebiets ermöglicht der Kommune, Städtebaufördermittel für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen zu erhalten. Die Sanierungssatzung gilt üblicherweise für 15 Jahre. Nach erfolgreicher Durchführung der Sanierung oder Ablauf der Frist wird die Satzung aufgehoben.

Was sind die wesentlichen Ziele und Maßnahmen aus dem ISEK für Eching?

Auszug aus dem ISEK „Zukunft Eching“

- Klimaschutz und Klimaanpassung mit wassersensibler Siedlungsentwicklung
- Integrierte Siedlungsentwicklung
- Flächenreserven priorisieren, sichern und bedarfsgerecht aktivieren
- Bedarfsgerechten, bezahlbaren klimaschonenden Wohnraum schaffen
- Erstellung und Umsetzung eines Mobilitätskonzept
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
- Umnutzung des ehemaligen Gasthaus Huberwirt mit öffentlichen Einrichtungen
- Aufwertung des Bürgerplatzes
- Steuerung des Umbruchs im „Waaßstraßenviertel“
- Steuerung der baulichen/städtebaulichen Entwicklung der Bahnhofstraße
- Aufwertung der Bahnhofstraße als wichtige Nord-Süd-Verbindung
- Aufwertung S-Bahnhof u. a. mit Barrierefreiheit



Sanierungsgebiet



Befindet sich mein Gebäude im Sanierungsgebiet?

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 22,3 ha und erstreckt sich im Wesentlichen über das Ortszentrum von Eching südlich der Bahnlinie entlang der Bahnhofstraße und westlich der A9 entlang der Unteren Hauptstraße. Hierzu gehören der Bereich um den S-Bahnhof, der Bürgerplatz und das Waaßstraßenviertel.

Das Sanierungsgebiet ist Voraussetzung für Fördermittel zur Umsetzung von Maßnahmen. Ob Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, können Sie dem Plan entnehmen.

Die wichtigsten Fragen auf einen Blick



Was passiert mit meinem Grundstück/Gebäude?

Sollte sich Ihr Grundstück/Gebäude im Sanierungsgebiet befinden, Sie aber keine Änderungen an Ihrem Eigentum vornehmen, hat die Satzung keine direkten Auswirkungen auf Ihr Eigentum.

Was muss ich tun, wenn ich Änderungen an meinem Grundstück/Gebäude vornehme?

Sollten Sie Änderungen an Ihrem Grundstück/Gebäude vornehmen, brauchen Sie innerhalb des Sanierungsgebiets eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Gemeinde (siehe §144 BauGB).

Was habe ich als Eigentümer/Anlieger von der Sanierungssatzung?

Das Sanierungsgebiet ermöglicht steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Anliegern und Eigentümern im Sanierungsgebiet (siehe § 177 BauGB).

Hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht?

In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde bei dem Kauf von Grundstücken/ Gebäuden ein Vorkaufsrecht zu, insofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 1 BauGB).

2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erstellung des ISEKs sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Frist vom 29.08.2024 - 08.10.2024 hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, ihre Stellungnahmen zum ISEK, Stand Ende Juli 2024, abzugeben. Es folgt eine Liste der angeschriebenen Fachstellen und deren Anmerkungen, sofern solche formuliert wurden.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

1 | Regierung von Oberbayern

Abwägung:

Das ISEK und der in Aufstellung befindliche Gemeindeentwicklungsplan berücksichtigen die angegebenen Zielvorstellungen.

LEP 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

LEP 1.1.3 (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

LEP 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 1.2.2 (G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

LEP 1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

LEP 1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

LEP 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- Auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- Sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- Sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- Ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****1 | Regierung von Oberbayern***Abwägung:*

Die Anregungen sind im ISEK enthalten und werden verfolgt.

LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

LEP 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.1.1 (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

LEP 3.1.1 (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot (...) in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

RP 14 A I G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

RP 14 B II G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

RP 14 B II G 1.6 Kompakte, funktional und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

RP 14 B II Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, zu beachten.

Die detaillierte Auseinandersetzung der Gemeinde mit vielen Bereichen und den daraus folgenden Handlungsempfehlungen und Leitbildern, wie etwa Innen vor Außen, die Ortsmitte aufwerten und dort Einzelhandel konzentrieren, die Entwicklung eines Mobilitäts- und Grünflächenkonzepts usw. ist aus landesplanerischer Sicht sehr zu begrüßen und trägt den o. g. Erfordernissen der Raumordnung Rechnung.

Das o. g. Vorhaben steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****2 | Deutsche Bahn AG****DB Immobilien****DB InfraGO AG***Abwägung:*

Der Bahnhofsbereich ist im Sanierungsgebiet enthalten.

Wenn Maßnahmen im Bereich der Bahnflächen anfallen, werden die genannten Hinweise und Anregungen berücksichtigt.

Gegen das o. g. Entwicklungskonzept bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:

Wir gehen davon aus, dass keine Bahnflächen im Entwicklungsgebiet enthalten sind. Sollten Maßnahmen auf Bahnflächen ausgeführt werden, muss die DB AG hierzu nochmal angefragt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitung überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

Anfallende Abwässer und Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Das Bahnhofsmanagement stimmt dem Vorhaben unter folgenden Bedingungen zu.

Die angedachten und bisher nur allgemein angesprochenen Maßnahmen im Entwicklungskonzept sind vom Antragsteller zu konkretisieren und die DBInfraGO AG, Geschäftsbereich Personenbahnhöfe, Regionalbereich Süd weiter zu beteiligen.

Um unsere bestehenden Anlagen neben dem Entwicklungsbereich vor Schaden zu bewahren sollte vom Antragsteller eine Beweissicherung vor und nach den geplanten Maßnahmen durchgeführt werden, wozu der Verantwortliche für Heft- und Buchbauwerke (HuB) im Regionalbereich Süd im Team von Herrn Gerold Heim, Mail: gerold.heim@deutschebahn.com und der Anlagenmanager im Bahnhofsmanagement München, Herr Nico-Rüdiger Blankenburg, Mail: nico-ruediger.blankenburg@deutschebahn.com von ihm einzuladen sind.

Abwägung:

Der Bahnhofsbereich ist im Sanierungsgebiet enthalten.

Unseres Wissens ist der barrierefreie Ausbau der S-Bahn-Station Eching inzwischen in einem Förderprogramm enthalten. Eine genaue Information zum Förderprogramm liegt uns allerdings noch nicht vor. Es wird auch dann noch einige

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****2 | Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
DB InfraGO AG**

Zeit vergehen, bis eine Aufgabenstellung vorbereitet ist. Daher ist noch nicht absehbar, ob und in welcher Form sich der Ausbau ggf. auf anliegende Flächen auswirken wird.

Die Sicherheit der Reisenden ist zu gewährleisten.

Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahme dauerhaft sichergestellt sein. Die im Zuge des Bauvorhabens geschaffenen Baugruben oder -löcher sind ordnungsgemäß abzusichern.

Eventuelle Schäden, die während der Maßnahme an unseren Anlagen und Flächen entstehen, sind uns sofort bekanntzugeben (3-S-Zentrale München, 089 1308 1055 - 24/7 besetzt) und zu beheben. Dem Bahnhofsmanagement München dürfen durch das Bauvorhaben keine Kosten entstehen.

„Der Informationsempfänger verpflichtet sich hiermit, alle ihm von der DB mündlich, schriftlich oder auf anderen Datenträgern übergebenen, vertraulichen Informationen oder Materialien des DB-Konzerns gegenüber Dritten nach Maßgabe dieser Vereinbarung vertraulich zu behandeln. Er wird diese vertraulichen Informationen, unabhängig davon, ob ihm diese direkt oder indirekt zur Kenntnis gekommen sind, strikt vertraulich behandeln und nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der DB anderweitig verwenden, verwenden oder an Dritte weitergeben.“

Der Informationsempfänger wird alle erforderlichen Vorkehrungen treffen, um die Vertraulichkeit sicherzustellen und die vertraulichen Informationen vor dem Zugriff Dritter jederzeit sorgfältig schützen. Der Informationsempfänger verpflichtet sich weiterhin, alle in seinem Besitz befindlichen verkörpert bzw. gespeicherten vertraulichen Informationen des DB-Konzerns auf Anforderung jederzeit und mit Beendigung zur Erstellung der Baumaßnahme unaufgefordert herauszugeben bzw. zu zerstören/löschen und die Zerstörung/Löschung auf Anforderung zu bestätigen. Zurückbehaltungsrechte jeder Art sind hierbei ausgeschlossen.

Festplatten und mobile Datenträger, auf denen vertrauliche Informationen gespeichert wurden, müssen sicher, d. h. irreversibel, gelöscht oder physisch vernichtet werden. Entsprechende Papierdokumente müssen in geeigneten Aktenvernichtern vernichtet werden.“

Der angrenzende Bahnbereich enthält am gleisseitigen Rand Streckenfernmelde- und LWL-Kabel der DB InfraGO AG.

Im Auftrag der Vodafone GmbH:

Der angefragte Bereich enthält am gleisseitigen Rand folgende Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH.

- LWL-Kabel F 7103

- LWL-Kabel F 7104

TK-Anlagen der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut und beeinträchtigt werden und müssen jederzeit frei zugänglich sein.

Es muss ein Schutzabstand beidseitig zum Kabel von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****2 | Deutsche Bahn AG****DB Immobilien****DB InfraGO AG**

Wir weisen darauf hin, dass Aufträge für Maßnahmen an TK-Kabeln und TK-Anlagen der

DB InfraGO AG, grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen sind.

Diese Auskunft für die DB InfraGO AG ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Diese Auskunft für die Fa. Vodafone ist für einen Zeitraum von 12 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Maßnahmen bei Betroffenheit:

Eine örtliche Einweisung durch Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist bei Betroffenheit erforderlich.

Bitte vereinbaren Sie schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungsnummer 2024021413 einen Wunschtermin zur örtlichen Einweisung.

Kontakt: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkleblattes und des Merkleblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten.

Die Merkleblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben.

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Ohne der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Zusätzlicher Hinweis auf uns bekannte Kabel der Vodafone GmbH: In wenigen Fällen liegen uns Kenntnisse zu Kabeln der Vodafone GmbH vor, auf die wir Sie hiermit hinweisen. Dieser Hinweis ersetzt nicht Ihren eigenverantwortlichen Abruf über o.a. Webauskunft!

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Die Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München
E-Mail: ktb-muenchen@deutschebahn.com

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Bitte stellen Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link

www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Äußerungen/Einwände</u>
<p>3 Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd</p> <p><i>Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>	<p>Wir haben keine Einwände gegen die im Betreff genannte Maßnahme. Das Gebiet ist wasserversorgungsmäßig erschlossen. Die zu erstellenden Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.</p>
<p>4 Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle</p> <p><i>Abwägung: Keine Maßnahmen notwendig.</i></p>	<p>Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen keine Einwendungen.</p>
<p>5 Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau</p> <p><i>Abwägung: Sollten Maßnahmen im Bereich der Staatsstraße anfallen, werden diese mit dem Staatlichen Bauamt Freising abgestimmt.</i></p>	<p>Gegen die Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Eching bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, keine Einwände.</p> <p>Die Belange der Straßenbauverwaltung werden zum aktuellen Planungszeitpunkt nicht berührt. Innerhalb des Planungsbereichs des ISEK verläuft die Ortsdurchfahrt der St 2053. Wir weisen darauf hin, dass die Zuständigkeit für die St 2053 beim Staatlichen Bauamt Freising liegt. Sämtliche Planungen, die die Staatsstraße betreffen (wie beispielsweise Kreuzungen, Zufahrten usw.), sind im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p>

**6 | Wasserwirtschaftsamt
München, Abteilung 5
Landkreis Freising**

Abwägung:

Ein Gesamtkonzept zur Erreichung einer wassersensiblen Siedlungsstruktur mit den Defiziten im Bestand und im Falle neuer Bebauungspläne unter Berücksichtigung wassersensibler Siedlungsentwicklung wird als Maßnahme aufgenommen.

Abwägung:

Die Anregung wird aufgegriffen und ggf. weiter verfolgt.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte einer der Schwerpunkte des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung liegen. Bausteine einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung werden zwar an einigen Stellen, wie z. B. Umgang mit Starkregenereignissen bei der Klimaanpassung, Grünstrukturen für natürlichen Schatten und Kühlung, Entsiegelung zur Versickerung von Niederschlag, genannt, jedoch fehlt uns ein Gesamtkonzept wie zur Erreichung einer wassersensiblen Siedlungsstruktur mit den Defiziten im Bestand und im Falle neuer Bebauungspläne in der Zukunft umgegangen wird.

Im Entwurf des ISEK wird auf ein im Jahr 2022 beschlossenes Klimaschutzkonzept verwiesen, an welchem wir nicht beteiligt wurden. Im Internet haben wir das 180 Seiten umfassende Dokument gefunden. Das Wort „Niederschlagswasser“ taucht nur zweimal im gesamten Dokument auf, das Wort „Gründach“ fehlt nicht nur in dem Dokument komplett, sondern wurde leider auch nicht auf dem kürzlich fertiggestellten öffentlichen Verwaltungsgebäude am Bürgerplatz 1 realisiert. Rund um das Rathaus dominieren nach wie vor Betonflächen. Aus unserer Sicht sollte die Gemeinde Eching mit gutem Beispiel voran gehen, um zukünftig sowohl private Bauherren als auch bestehende Immobilienbesitzer davon zu überzeugen, wassersensible Verbesserungen insbesondere im innerörtlichen Bereich zu realisieren.

Als Anregung für Ihre zukünftige Entwicklung weisen wir auf das Pilotprojekt Multifunktionale Versickerungsmulden im Siedlungsraum der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hin. Im Rahmen einer Exkursion haben wir uns kürzlich nicht nur über die bisherigen guten Zwischenergebnisse informiert, sondern uns wurde auch die Akzeptanz der Umwandlung von Parkplatzflächen in blühende Versickerungsflächen im innerstädtischen Bereich vor Augen geführt.

Als Ansprechpartner kann ich Ihnen Mario Dietrich, Teamleiter Stadtgrün, nennen:
Tel.: 08441 40 52 31 24
E-Mail: mario.dietrich@stadtwerke-pfaffenhofen.de

Weiterhin füge ich Ihnen einen Link* zum Bayerischen Umweltministerium an. Auf dieser Internetseite können Sie sich über eine „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ informieren und die gleichlautende Broschüre herunterladen.

*https://www.stmuvm.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm

7 | Handwerkskammer für München und Oberbayern

Abwägung:

Die Anregungen sind weitestgehend im ISEK aufgegriffen und werden im Weiteren berücksichtigt.

Diese vorliegende kompakte Untersuchung konzentriert sich in den identifizierten Handlungsfeldern im Wesentlichen auf den Hauptort südlich der Bahnstrecke und westlich A 9 mit Fokus auf Ortskern um Bürgerplatz, Bahnhofstraße und noch landwirtschaftlich geprägte Bereiche in der Waagstraße und umfasst ca. 20 ha. Räumliche Schwerpunkte der dargelegten Handlungsfelder in Kapitel VI sind der ehem. Huberwirt an der Unteren Hauptstraße 1 im Gemeindebesitz, der Bürgerplatz, das Waagstraßenviertel, die Bahnhofstraße und der S-Bahnhof im Norden der untersuchten Kernzone.

Entlang der größeren Achsen Untere und Obere Hauptstraße, aber südlich der Waagstraße konzentrieren sich zahlreiche Handwerksbetriebe. Bei diesen Unternehmen handelt es sich sowohl um nicht störende Handwerksbetriebe wie Kosmetiker und Friseure oder beispielsweise aus den Gesundheitsgewerken (wie Augenoptiker) als auch um emittierende Betriebe, wie beispielsweise aus dem Holz- und Metallgewerk sowie Unternehmen des Bau- und Ausbaugewerbes. Das Handwerk ist stark an seinen Standort gebunden.

Insbesondere die konsumnahen Gewerke brauchen die Bindung zum Kunden vor Ort; ebenso sind aber auch die Kunden auf die Standorttreue des Handwerkers angewiesen. Kosmetiker und Friseure oder auch Gesundheitshandwerke, aber auch die Lebensmittelhandwerke wie beispielsweise Bäcker, Metzger, Konditoren tragen und prägen ein lebendiges Zentrum und sind damit unabdingbar für eine aktive und intakte Mitte. Um diese Funktionen erfüllen zu können, müssen die Standortbedingungen vor Ort stimmen. Dazu zählen Erreichbarkeit der Ladengeschäfte, eine attraktive Mischung der Geschäfte sowie eine ansprechende Gestaltung des Umfelds, aber auch Sauberkeits- und Sicherheitsaspekte spielen eine Rolle. Als persönlich verantwortliche Unternehmer kennen die Handwerker die Gegebenheiten und Strukturen vor Ort eingehend. Wirtschaftskraft und persönliches Engagement der örtlichen Handwerksunternehmen sollten als Potenzial für die lokale Entwicklung und die soziale Stabilität genutzt werden.

Eines der wesentlichen Zielstellungen des Konzepts, die Ortsmitte in ihrer städtebaulichen Struktur sinnvoll zu ergänzen, aufzuwerten und in ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern, und attraktiv weiter zu entwickeln, ist zu begrüßen. Wie an vielen Stellen im vorliegenden Konzept dargelegt, nur durch Sicherung einer schwerpunktmäßig auf die Bereiche der Ortsmitte konzentrierten Nahversorgung - gerade in Hinblick auf den demographischen Wandel zu gewährleisten, was als Zielstellung von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich zu unterstützen ist. Hierbei ist insbesondere die Rolle auch des hier vertretenen Handwerks mit seinen Ladengeschäften zu betonen. Wie dem Konzept zu entnehmen ist, ist als eins der Ergebnisse der Bürgerbefragung - gezielt auch die Ansiedlung von einer Bäckerei als Unternehmen des Lebensmittelhandwerks thematisiert, was wir positiv hervorheben möchten.

Ein weiterer Themenschwerpunkt ist die Mobilität und die Um- und Neugestaltung des Verkehrsraums. Ein wichtiger Ansatz zur Vermeidung unnötiger Verkehre sind aus Sicht des Handwerks, dies sei noch einmal vorangestellt, nutzungsgemischte Orts- und Gemeindeteilzentren, die kurze Wege zwischen den Einwohnern und ihren Nahversorgern und Dienstleistern aus Handwerk und anderen Wirtschaftsbereichen sicherstellen. Dies wird auch vor dem Hintergrund sich verändernder demographischer Strukturen eine immer größere Bedeutung einnehmen.

7 | Handwerkskammer für München und Oberbayern

Gleichzeitig bedarf es der Erhaltung der dörflich gemischten Strukturen, z. B. an der Achse Obere Hauptstraße und südlich der Achse Waagstraße, wie es ja auch u. a. in Handlungsfeld 3 thematisiert wird. Dies hilft nicht nur eine lebendige Struktur zu erhalten, denn die kleinen Handwerks- und Produktionsbetrieben in der Ortsmitte sind wichtig für die dortige Urbanität. Es geht aber auch die Möglichkeit, Verkehre zu vermeiden durch wohnortnahe Arbeitsplätze und damit Zeit, Kosten und Stress für längere Arbeitswege abzubauen.

In diesem Zusammenhang bitten wir deswegen auch darum, dass das Thema Wirtschaftsverkehr noch vertieft wird. Die vielen und vielfältigen Arbeitsplätze, einer der großen und auch im Konzept herausgestellten Stärken der Gemeinde Eching sind vielfach den zahlreichen Unternehmen auch aus Handwerk und Mittelstand insgesamt zu verdanken, die von der verkehrsgünstigen Anbindung an u. a. die A 9 und A 92 profitieren, aber dringend auf einen ungestörten Wirtschaftsverkehr angewiesen sind. Dies ist aktuell bei den Umgestaltungen der Straßenräume z. B. im Bereich Bahnhofstraße, aber auch Obere und Untere Hauptstraße unbedingt zu berücksichtigen. Für Handwerk und Gewerbe müssen eine Erreichbarkeit und gute Anlieferungsbedingungen immer gegeben sein. Bei Maßnahmen im Straßenraum ist darauf zu achten, dass eine hohe Besucherfrequenz nur durch ausreichenden Parkraum gewährleistet werden kann.

Geplante Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung v. a. im Bereich der Bahnhofstraße dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Besucherfrequenzen wegbrechen. Das Aufrechterhalten einer guten und zügigen Erreichbarkeit von Betrieben sowie entsprechende Kundenfrequenzen sind für das Fortbestehen von Nahversorgungsstrukturen, Handel und konsumnahes Handwerk im Ortskern entscheidend. Die Erhaltung der Parkplätze trägt daher ganz unmittelbar auch zur Erhaltung der Geschäfte und Handwerksbetriebe mit Ladengeschäften an der Achse Bahnhofstraße und im gesamten Vertiefungsbereich Ortszentrum bei. Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit mag stellenweise noch akzeptabel sein, der Reduzierung von Parkflächen können wir in einer Straße wie der Bahnhofstraße mit einem dichten Besatz an personenbezogenen Gewerken sowie Gesundheits- und Handwerk nicht zustimmen.

Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität/Akzeptanz des ÖPNV wiederum erscheinen als sinnvolles Vorgehen zur Entlastung zentraler Achsen und zur Reduzierung vermeidbaren Verkehrsaufkommens. Das Projekt zur Ergänzung der Mobilitätsangebote (Handlungsfeld 6) ist als sinnvolle Maßnahme geeignet, Anreize zum Umstieg auf andere Verkehrsträger als den MIV zu schaffen, und damit positiv herauszustellen.

Dem Vorhaben zur Baulückenfüllung mit notwendigen Umbaumaßnahmen z. B. zur Leerstandbeseitigung und Nachverdichtung ist aus Sicht der Handwerkskammer für München und Oberbayern nichts entgegenzusetzen, sofern im baulichen Umfeld ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe angemessen berücksichtigt werden und planerisch ausgeschlossen werden kann, dass diesen aus den Umstrukturierungs- und ggf. Umnutzungsvorhaben Nachteile oder Einschränkungen entstehen. Dies betrifft sowohl deren ordnungsgemäßen Betriebsablauf inklusive Betriebsverkehr und betriebsüblichen Emissionen, als auch die mit dem Bestandschutz ebenso verbundenen angemessenen Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Standort, die gewährleisten, dass eine flexible Anpassung an sich ändernde

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****7 | Handwerkskammer für
München und Oberbayern**

Marktbedingungen für die Betriebe möglich bleibt. Wie ja auch z. T. schon dezidiert im Konzept angeführt, sollte die bestehende mischbauliche Struktur, wie vom Flächennutzungsplan vorgegeben, im Untersuchungsbereich gestärkt werden und z. B. die aufgezeigten Potenziale nicht ausschließlich zur wohnbaulichen Nutzung, sondern entsprechend auch die Möglichkeit zur Ansiedlung und Förderung bestehender, nicht (wesentlich) störender kleinteilig strukturierter gewerblicher und handwerklicher Nutzungen genutzt werden, die ebenso zur weiteren Belebung und Attraktivitätssteigerung beitragen können und Nahversorgungsstrukturen ergänzen. Gegenüber den aufgezählten Flächenreserven (Handlungsfeld 7. S. 68 Mitte) für dringend benötigten Wohnraum bestehen keine Einwände, diese erscheinen als sinnvolle Ergänzung bestehender v. a. wohnbaulich genutzter Areale.

3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erstellung der Sanierungssatzung sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Frist vom 30.10.2025 - 10.12.2025 hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, ihre Stellungnahmen zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ der Gemeinde Eching vom 01.10.2025 mit Begründung abzugeben. Es folgt eine Liste der angeschriebenen Fachstellen und deren Anmerkungen, sofern solche formuliert wurden.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

1 | Staatliches Bauamt Freising

Gegen den Erlass einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB für die Bereiche Ortsmitte, Waagstraße, Bahnhofsumfeld mit Bahnhofstraße der Gemeinde Eching bestehen aus Sicht des Staatlichen Bauamts Freising, Fachbereich Straßenbau, keine Einwände.

Die Belange der Straßenbauverwaltung werden zum aktuellen Planungszeitpunkt nicht berührt. Innerhalb des Planungsbereichs der Sanierungssatzung verläuft die Ortsdurchfahrt der Staatsstraße 2053. Wir weisen darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Staatsstraße 2053 beim Staatlichen Bauamt Freising liegt. Sämtliche Planungen, die die Staatsstraße betreffen (wie beispielsweise Kreuzungen, Zufahrten, Querungshilfen etc.), sind im weiteren Verfahren mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der im Maßnahmenplan schematisch dargestellten Querungshilfe auf der Staatsstraße 2053 möchten wir darauf hinweisen, dass bauliche Maßnahmen an dieser Stelle aus unserer Sicht schwierig umzusetzen sind. Eine Lichtsignalanlage kann wegen der bereits bestehenden Anlagen in direkter Nähe nicht berücksichtigt werden. Die Realisierung einer Querungshilfe mit Mittelinsel erscheint aufgrund der beengten Platzverhältnisse ebenfalls nicht möglich. Maßnahmen wie Fahrbahnverengungen, die den Verkehrsfluss maßgeblich beeinträchtigen würden, sind auf Staatsstraßen grundsätzlich ausgeschlossen.

Etwaige verkehrsrechtliche Maßnahmen sind mit der unteren Verkehrsbehörde des Landratsamt Freising abzustimmen.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****2 | Bayerischer Bauernverband
Geschäftsstelle Erding - Freising***Abwägung:*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erstellung des Rahmenplans „Waagstraßenviertel“ berücksichtigt.

Von Seiten des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Erding/Freising, bestehen folgende Einwendungen:

Wir weisen darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und ehemaligen Hofstellen im Bereich des Sanierungsgebietes in Eching durch das integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und die Sanierungssatzung in ihrem Eigentum und Möglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen. Die Eigentümer sollen keine Pflicht zur Sanierung auferlegt bekommen. Die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in Ihrer Ausübung und Erweiterung nicht eingeschränkt werden.

**3 | Bayernwerk Netz GmbH
Unterschleißheim***Abwägung:*

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Eching liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert;

Stromleitungen rot=Mittelspannung blau=Niederspannung

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Im geplanten Gebiet befinden sich alte Bleikabel, die im Zuge der Sanierung erneuert werden können, wir bitten um rechtzeitige (min. 6 Monate) Informationen, wenn die Baumaßnahme umgesetzt wird.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich, weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****4 | Bayernwerk Netz GmbH Bamberg**

Im Bereich der Waagstraße und Danziger/Pommernstraße befindet sich das Fernmeldekabel EC001603-01 unseres Unternehmens.

Die Kabellage ist aus der Zeichnung nicht genau ersichtlich, deshalb ist zur genauen Bestimmung eine Kabelortung erforderlich. Terminvereinbarung mind. 2 Wochen vor Baubeginn.

Ansprechpartner für Fernmeldeanlagen der Bayernwerk Netz GmbH:
 Bayernwerk Netz GmbH
 Servicegruppe Kommunikationstechnik Oberbayern Nord
 Draht 7
 85276 Pfaffenhofen an der Ilm
 ENE-Bamberg-TIB-Sparten-S@eon-energie.com

Die Schutzstreifenbreite für Nachrichtenkabel beträgt 1,0 m von dem jeweils äußersten linken bzw. rechten Kabel.

Abwägung:

Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Über der Kabeltrasse dürfen keine Bäume und tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden. Bezüglich einer derartigen Bepflanzung beträgt die Schutzzone je 2,5m („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln).

Gegebenenfalls sind die Kabel in den Umbaubereichen entsprechend zu sichern (Schutzrohre o. Ä.). Die Überdeckung der Kabel darf durch Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert werden.

Auf die erforderlichen Maßnahmen zur Verhütung von Unfällen und Kabelschäden möchten wir mit der beiliegenden Kabelschutzanweisung bereits jetzt hinweisen.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:
 Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Betrieb, Dr.-Robert-Pfleger-Str. 20, 96052 Bamberg, Tel.: 0951824221, bag-fub-hs@bayernwerk.de

Wir danken für die Beteiligung, um die wir auch weiterhin bitten.

5 | Zweckverband**Wasserversorgungsgruppe
Freising-Süd***Abwägung:*

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und in der Planung berücksichtigt.

Gegen die Sanierungssatzung für den Bereich Ortsmitte, Waagstraße, Bahnhofsumfeld mit Bahnhofstraße in Eching erheben wir keine Einwände. Bitte beachten Sie bei der Planung und Ausführung unser Leitungssystem im betroffenen Bereich.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****6 | Landratsamt Freising
Gesundheitsamt**

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird aus gesundheitlicher Sicht begrüßt. Die im ISEK und in den vorbereitenden Untersuchungen identifizierten städtebaulichen Missstände betreffen zentrale Faktoren gesunder Wohn- und Aufenthaltsbedingungen (u. a. hohe Versiegelung, geringe Aufenthalts- und Grünflächenqualität, mangelnde Barrierefreiheit, verkehrliche Belastungen).

Die vorgesehenen Maßnahmen sind geeignet, die gesundheitliche Situation der Bevölkerung nachhaltig zu verbessern. Besonders zu unterstützen sind:

- Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils sowie Reduzierung der Versiegelung,
- Aufwertung von Bürgerplatz und Bahnhofstraße,
- Ausbau eines sicheren und barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
- Modernisierung und energetische Ertüchtigung bestehender Gebäude.

Diese Maßnahmen stärken klimatische Resilienz, fördern Bewegung und soziale Teilhabe und verbessern die städtebauliche Gesundheitsvorsorge.

Für die weitere Ausarbeitung wird empfohlen:

- konsequente Umsetzung barrierefreier Standards (insbesondere Bahnhofsumfeld, zentrale Wegeachsen),
- Berücksichtigung von Hitzeschutzmaßnahmen (Baumpflanzungen, Beschattung, entsiegelte Flächen),
- Prüfung weiterer Maßnahmen zur Lärm- und Luftqualitätsverbesserung im Umfeld der Haupt- und Bahnhofstraße,
- Ausstattung zentraler Bereiche mit Sitzmöglichkeiten und ggf. öffentlichen Trinkwasserangeboten.

Das Gesundheitsamt folgt der Einschätzung, dass ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB nicht erforderlich ist. Sanierungsbedingte nachteilige Auswirkungen auf Wohn- oder Arbeitsverhältnisse sind nur in Einzelfällen zu erwarten.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken, sofern bei der weiteren Ausarbeitung insbesondere die Aspekte Barrierefreiheit, Hitzevorsorge, Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität angemessen berücksichtigt werden.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****7 | Landratsamt Freising****SG 43 - Brandschutzdienststelle***Abwägung:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

Zum genannten Vorhaben gibt es von Seiten der Brandschutzdienststelle folgende Äußerung.

1. Bei der Aufwertung öffentlicher Räume als Aufenthaltsbereiche und Erhöhung der Grünflächenanteile im öffentlichen Raum, ist darauf zu achten, dass bei Gebäuden deren 2. Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sichergestellt wird, Punkt 11 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten wird.

„11 Freihalten des Anleiterbereiches“

Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerende Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden.“

8 | Regierung von Oberbayern*Abwägung:**Keine Maßnahmen notwendig.*

Die Gemeinde Eching beabsichtigt ein Sanierungsgebiet für das Ortszentrum festzulegen und führt vor der förmlichen Festlegung ein Beteiligungsverfahren durch. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst insgesamt ca. 23,2 ha und fußt auf den Ergebnissen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung (VU) des Planungsbüros Hummel Kraus. In dessen Rahmen wurden bauliche sowie funktionale Mängel sowie daraus abgeleitete Ziele bzw. Maßnahmen identifiziert.

U. a. werden die Ausbildung einer belebten Ortsmitte, eine geordnete, ortsbildprägende und städtebauliche Entwicklung der Bahnhofstraße, die Ergänzung des Mobilitätsangebotes, die Umgestaltung des S-Bahnhofes, eine verbesserte Verbindung zwischen S-Bahnhof und Ortskern sowie der Erhalt der ortstypischen Bebauung angestrebt.

Bewertung

Die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) mit vorbereitender Untersuchung erfolgte intensive strategische Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Ortsentwicklung wird aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt. Die im Sanierungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen können u. a. einen Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte (vgl. LEP 1.2.6 G), zur Stärkung der Innenentwicklung und zum Flächensparen (vgl. (LEP) 3.2 Z) sowie Sicherung der Daseinsvorsorge (vgl. LEP 1.2.1 Z, 1.2.4 G) und zu einer nachhaltigen Verkehrsinfrastruktur (vgl. RP 14 B III 1.2 G) leisten.

Ergebnis

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ somit grundsätzlich nicht entgegen. Im Übrigen wird die höhere Landesplanungsbehörde zu Einzelprojekten im Rahmen konkreter Bauleitplanverfahren Stellung nehmen.

V Zusammenfassung und Leitbild

1 Zusammenfassende Einschätzung zur Situation in Eching

1.1 Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung

In der Echinger Ortsmitte mangelt es an unversiegelten Flächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann, und CO₂-speichernden, schatten spendenden und kühlenden Großbäumen. Die Versiegelung durch Tiefgaragen ist hoch. Es fehlen ergänzende Angebote für eine Mobilität außer dem eigenen Auto. Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregenereignissen muss diese Situation verbessert werden.

1.2 Ortsstruktur und städtebauliche Entwicklung

Durch die Lage in der Metropolregion München ergibt sich auch für Eching Druck, weiter zu wachsen. Dieses Bevölkerungswachstum muss kontrolliert stattfinden. Jeder Zuwachs hat auch Auswirkungen, nicht nur auf die verfügbaren Flächenressourcen, sondern auch auf Infrastruktur, soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen, technische Erschließung und das Straßenverkehrsnetz, welche bei schnellem Wachstum dringend mit entwickelt werden müssen. Die starke Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass Grundstücke im Ort, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind, stark renditeorientiert verdichtet werden. Dazu zählen sowohl landwirtschaftliche Höfe als auch mit älteren Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke (z. B. in der Bahnhofstraße). Oft mangelt es diesen Projekten massiv an gestalterischer Qualität, die Grundstücke werden stark versiegelt und mit Tiefgaragen unterbaut. Hier sollte über städtebauliche Beratung und städtebauliche Rahmenpläne versucht werden, diese Entwicklung im Rahmen der Möglichkeiten ortsbildverträglicher zu lenken.

Während die Grundstücke im unbeplanten Innenbereich maximal ausgenutzt werden, weisen jüngere Bebauungspläne in Eching Bauflächen aus, die augenscheinlich unter der Dichte früherer Baugebiete zurückbleiben und überwiegend Reihen- und Doppelhäuser ausweisen. Hier sind Lösungen nötig, die auf die stark gestiegenen Bodenpreise reagieren und einen zeitgemäßen, qualitätsvolleren, klimaschonenderen Städtebau der kurzen Wege bieten.

1.3 Wirtschaft und Nahversorgung

Bisher hat es die Gemeinde positiverweise geschafft, den zentrumsrelevanten Einzelhandel in der Ortsmitte zu bündeln. Dieser Ansatz sollte weiterverfolgt und keine Konkurrenzstandorte für zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Ortsmitte ausgewiesen werden.

Falls zusätzliche Flächen für Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe nötig sind, bietet sich der Bereich um die Waagstraße an. Hier steht ein Umbruch des schon heute gemischt mit (Land-)Wirtschaft und Wohnen genutzten Areals an, das darüber hinaus Teil der historischen Ortsmitte ist, wodurch weitere Frequenz und Synergieeffekte geschaffen werden können. Der laufende Wirtschaftsumbruch der Landwirtschaft muss dabei auch städtebaulich begleitet werden.

Der bestehende Einzelhandel kann insbesondere dadurch gefördert werden, indem der öffentliche Raum aufgewertet wird und mehr Aufenthaltsqualität erhält – als Begegnungs- und Kommunikationsort und für mehr Einkaufs- und Verweilatmosphäre (z. B. in der Bahnhofstraße und rund um den Bürgerplatz einschließlich des Platzes selbst).

1.4 Wohnen

Eching war für Jahrzehnte Vorreiterin für zeitgemäßes, vorstädtisches Wohnen, von dem über das Baulandmodell auch verschiedene Einkommensgruppen profitieren konnten. Es wurden teilweise vorbildhafte Wohnquartiere mit Charakter geschaffen. Inzwischen weist auch Eching hohe Miet- und Baulandpreise vor, sodass Maßnahmen nötig sind, damit weiter zeitgemäßes Wohnen zu bezahlbaren Preisen gewährleistet werden kann.

Perspektivisch sind mehr kleinere, seniorenerechte Wohnungen nötig. Wenn es hier ein gutes Angebot in Wohnortnähe gibt, fällt der Schritt leichter, im Alter aus einem nicht barrierefreien, arbeitsintensiven und zu großen Haus zu ziehen. Von dann wieder verfügbaren Häusern können wiederum Familien profitieren.

Über einen guten öffentlichen Verkehr, Mobilitätskonzepte und Quartiersgaragen können die notwendigen Pkw-Stellplätze reduziert werden. Dadurch kann verhindert werden, dass Grundstücke bei beengten Verhältnissen großflächig mit Tiefgaragen unterbaut (und damit versiegelt) werden und es an Grün- und Retentionsflächen mangelt. Zudem können die Baukosten deutlich gesenkt werden, weil gerade Tiefgaragenstellplätze sehr teuer sind. Trotzdem muss der Fokus auf einen kompakten, flächensparenden Städtebau gelegt werden, um die Grundstückspreise je Wohneinheit niedrig zu halten.

Mit dem Bau von kommunalen Wohnungen kann die Gemeinde direkt dazu beitragen, dass bezahlbar und zeitgemäßer Wohnungsbau entsteht und damit auch als Vorbild für den Privatsektor dienen. Hierfür bedarf es auch für die nächsten Generationen Grundstücke, was für das Erbbaurecht spricht.

1.5 Mobilität

Eching ist über die S-Bahn und Autobahn (über-)regional gut angebunden. Der kompakte Ort bietet es an, sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad fortzubewegen. Pkw-Stellplätze sind durch die zentrale öffentliche Tiefgarage reichlich vorhanden.

Allerdings ist der S-Bahnhof mehr als unattraktiv, die Unterführung ist nicht barrierefrei. Er hat deutliches Aufwertungspotenzial.

Das Radwegenetz ist ausbaufähig, gerade die zentralen Bereiche an Bahnhofstraße und Unterer Hauptstraße sind durch fehlende Radwege, Schwerlastverkehr und rückwärts ausparkende Autos unattraktiv und gefährlich.

Das Fußwegenetz bietet teilweise schöne, teilweise unattraktive Wege. Gerade die vielleicht wichtigste Verbindung zwischen S-Bahnhof und Ortsmitte über die Bahnhofstraße sollte aufgewertet werden.

1.6 Freiräume und öffentlicher Raum

Eching mangelt es gerade im Zentrum an Grünflächen und öffentlichem Raum mit Aufenthaltsqualität. Es empfiehlt sich, den öffentlichen Raum in der Ortsmitte gezielt aufzuwerten und zu begrünen. Einerseits können so Treffpunkte geschaffen werden, die Frequenz in die Ortsmitte bringen, wovon neben der Ortsgemeinschaft auch Einzelhandel und Gastronomie profitieren. Andererseits machen zunehmende Hitzeperioden kühlende Grundstrukturen und Starkregenereignisse Retentionsflächen, gerade auch in der Ortsmitte, nötig. Hier bieten sich besonders zwei Bereiche zur Aufwertung an: der Bürgerplatz und die Bahnhofstraße. Je nachdem, wie sich der Bereich um die Waagstraße in den kommenden Jahren entwickelt, kann es auch hier Sinn machen, die Straße umzugestalten, zu begrünen und aufzuwerten.

1.7 Soziale Einrichtungen

Mit dem Anspruch auf Ganztagsbetreuung werden zusätzliche Kinderbetreuungsplätze, insbesondere in den Bereichen Krippe und Hort/Ganztagschule nötig. Im Hauptort Eching besteht bereits ein breites, im Ort verteiltes Angebot, das durch eine neue Einrichtung in Eching-West erweitert wird.

Zusätzliche Plätze können in der bestehenden Einrichtung an der Danziger Straße entstehen, wenn die Gemeindebücherei in den Huberwirt umziehen sollte. Zugleich liegt es nahe, dass aus Grund- und Realschule bestehende Bildungszentrum an der Nelkenstraße weiter auszubauen und um Hort- bzw. Ganztagsplätzen zu erweitern.

Ein starker Fokus ist auf den Bedarf an Einrichtung und Angeboten der steigenden Anzahl an über 65-Jährigen zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum als auch Wohnangebote von kleineren, bezahlbaren Wohnungen, über Angebote für Wohngemeinschaften bis zu Wohnmöglichkeiten mit Hilfeleistungen.

1.8 Freizeit, Gastronomie und Kultur

Die meisten Freizeit- und Kultureinrichtungen konzentrieren sich positiverweise in der Ortsmitte um den Bürgerplatz. Dies sollte beibehalten werden, um die Ortsmitte zu stärken und Frequenz für den öffentlichen Raum, Einzelhandel und Gastronomie zu schaffen.

2 Leitbild

Aus den Chancen und Herausforderungen Echings ergeben sich zentrale, übergeordnete Leitsätze für die Gemeinde:

- Entscheidungsträger und Bürgerschaft qualifizieren
- Abschied vom Dorf – das Urbane akzeptieren und mit Qualität gestalten
- vorausschauende Entwicklung unter Berücksichtigung von Verkehr, Dichte, Grünverbindungen, Bewohnerstruktur, Wohnraumbedarf, Erwerb von Grundstücken, Erbbaurecht etc.
- nicht Autos machen einen Ort lebendig, sondern Menschen – öffentlicher Raum als Begegnungsraum gestalten
- Investorendruck begegnen durch kontrollierte Transformation auf der Grundlage einer gemeinsam getroffenen Zielvorstellung
- Dichte ja, aber nicht um jeden Preis
- anders mobil werden
- grün denken und grüner werden
- Klimaschutz und Klimaanpassung ernst nehmen
- Hilfe holen: Unterstützung von Entscheidungsträger durch fachliche Begleitung

VI Handlungsempfehlungen, Maßnahmen und Finanzierungsplan

2.1 Handlungsempfehlung

In der unten aufgeführten Grafik sind die wichtigsten Handlungsempfehlungen aufgeführt, wobei die Lage der Handlungsempfehlungen symbolisch zu sehen sind. Sie sind ein Resultat aus der Bestandsanalyse. Die Maßnahmen dazu folgen im Weiteren.



Zur Umsetzung der Handlungsempfehlung wurden folgende Handlungsfelder vom Gemeinderat während der Gemeinderatsklausur am 03.02.2024 priorisiert. Die Nummern spiegeln die Priorisierung wider.

1. Priorisierung I Huberwirt neu nutzen und öffentliche Einrichtung in der Ortsmitte neu ordnen

Der ehemalige „Huberwirt“ an der Ecke Untere Hauptstraße/Bahnhofstraße steht leer und wurde von der Gemeinde erworben. Die ehemalige Wirtschaft besteht aus einem ortsbildprägenden Altbau aus den 1950er Jahren und einen Anbau von um 1970. Im Erdgeschoss befanden sich Küche, Speiseraum und Festsaal, in den Obergeschossen Gastzimmer. Das Gebäude soll zweigeteilt neu genutzt werden. Der Altbau soll im Erdgeschoss wieder als Gastronomie betrieben werden, während die früheren Hotelzimmer als Ein-Zimmer-Appartements monatsweise vermietet werden. Der an das Rathaus grenzende Anbau soll hingegen als Bibliothek und VHS sowie für Coworking-Räume genutzt werden. Damit werden zwei wichtige öffentliche Einrichtungen an zentralster Stelle kombiniert. Die bisherigen Standorte (VHS: Roßbergerstraße 8 direkt nördlich des Bürgerplatzes; Gemeindebücherei im Pfarrheim von St. Andreas: Danziger Str. 5a) werden damit frei und können neu genutzt werden. Das heutige VHS-Gebäude direkt am Bürgerplatz könnte von Vereinen oder für kleinere Veranstaltungen, die heutige Bücherei vom Haus für Kinder St. Andreas für weitere Krippen-, Kindergarten- oder Hortgruppen oder auch als Schul- oder Hortmensa genutzt werden.

Verfolgte Ziele

- Nutzung eines zentralen ortsbildprägenden Gebäudes
- Belebung der Ortsmitte mit frequentierten Nutzungen
- Stärkung VHS und Bibliothek durch passende Raumangebote und Synergieeffekte
- Interimslösung bis zur vollständigen Umbau- und Nutzungsmöglichkeit

Umsetzungsschritte

- Festlegung auf Nutzungskonzept und Interimslösung
- Klärung Wohnrecht und ggf. Zwischennutzung
- Auslobung eines konkurrierenden Verfahrens (z. B. Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlag nach VgV)

2. Priorisierung | Bürgerplatz umgestalten und aufwerten

In der Ortsmitte gibt es kaum öffentliche Grün- und Freiflächen. Umso wichtiger ist der relativ große Bürgerplatz als zentraler öffentlicher Raum. Mittelfristig scheint eine Umgestaltung notwendig, um dem Platz mehr Aufenthaltsqualität zu verschaffen und ihn in seiner Größe besser zu unterteilen. Während die Randbereiche zum Teil bepflanzt und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet sind, ist der zentrale, tiefgaragenunterbaute Bereich nicht bepflanzt und nicht ausgestattet. Über ein konkurrierendes Verfahren wie einen Planungswettbewerb können verschiedene Ideen gefunden werden, von denen die Beste umgesetzt wird. Dabei entsteht die Chance, die an den Platz grenzenden, überwiegend öffentlichen Gebäude mit dem Freiraum zu verknüpfen und den Nutzungen Freiflächen zuzuordnen. Im zentralen, unterbauten Bereich sind Lösungen nötig, die den Raum einerseits weiter flexibel für Veranstaltungen nutzbar machen, ihn gleichzeitig weiter begrünen und an Aufenthaltsqualität und Angebot gewinnen lassen.

Sollte der Huberwirt mit Anbau umgebaut werden, sollte möglichst eine Durchwegung zum Bürgerplatz vorgesehen werden, damit Alltagswege von Südwesten (Hollerner Straße, Obere Hauptstraße, Heidestraße) nach Norden und Nordosten über den Bürgerplatz führen und ihn damit beleben. Die Aufwertung des Bürgerplatzes ist im Zusammenhang mit der Bahnhofstraße zu sehen und sollte zusammen erfolgen oder aufeinander abgestimmt werden.

Verfolgte Ziele

- Schaffung einer attraktiven Ortsmitte mit einem ansprechenden, inspirierenden und gut nutzbaren Bürgerplatz
- Maßnahmen zur Klimaanpassung: Grünstrukturen für natürlichen Schatten und Kühlung, Entsiegelung zur Versickerung von Niederschlag
- Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie in der Ortsmitte
- Verknüpfung zwischen Bürgerplatz und Huberwirt

Umsetzungsschritte

- Konkurrierendes Verfahren für Neugestaltung Bürgerplatz und ggf. weiteres Umfeld (Huberwirt/Teilbereich Bahnhofstraße)
- Umsetzung in einem oder mehreren Bauabschnitten

3. Priorisierung | Umbruch im Waagstraßenviertel steuern

Die Waagstraße hat eine besondere Bedeutung für Eching und seine weitere Entwicklung. Einerseits umfasst sie einen wesentlichen Teil des Altorts vor dem massiven Wachstum ab den 1960er Jahren und hat auch den landwirtschaftlichen Charakter mit (teilweise noch aktiven) Hofstellen erhalten. Andererseits ist bereits ein Umbruch von Landwirtschaft zu Wohnen zu beobachten, der weiter anhalten wird. Damit stellt sich die Frage, ob und wie dieser Umbruch so begleitet werden kann, damit dieser ortsbildprägende Bereich weiter identitätsstiftend und qualitativ gestaltet ist und als gemischter Wohn- und Arbeitsort erhalten bleibt. Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO mit Wohnen, landwirtschaftlichen Höfen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Verfolgte Ziele

- Begleitung des Transformationsprozesses der Mischung Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen
- Schutz der Landwirtschaft
- Erhalt der wesentlichen städtebaulichen Struktur:
 - rechteckiger Baukörper mit Satteldach, möglichst ohne Gauben für eine ruhige Dachfläche
 - schlichte Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge in Anlehnung an den Bestand
 - in die Fassade und ggf. in das Dach integrierte Loggien (keine vorgehängten Balkone)
 - dem Gebietscharakter entsprechende Materialien, z. B. verputzte Wände, Holz, Tonziegel
 - geringe Versiegelung, auch der Wege und Zufahrten, und Retentionsflächen, um Niederschlagswasser zu verdunsten oder zu versickern
 - keine oder möglichst geringe Unterbauung mit Tiefgaragen mit ausreichender Überdeckung (1,2 m)
 - sowohl private als auch von der Hausgemeinschaft nutzbare Freiflächen oder Freisitze
 - Erhalt und Neupflanzung von typischen bzw. klimaangepassten Groß- und Obstbäumen als CO₂-Speicher, zu natürlicher Verschattung und zur Kühlung

Umsetzungsschritte

- städtebauliche Beratung von Bauherren
- Erstellung städtebaulicher Rahmenplan/Bebauungsplan mit Integration eines Mobilitätskonzepts

4. Priorisierung | Bedarfsgerechter, bezahlbarer klimaschonender Wohnraum

Die Wohnraumnachfrage im Großraum München bleibt absehbar hoch. Kurz- bis mittelfristig kann sich diese Tendenz bei deutlich steigenden Baukosten sogar noch verschärfen. Es ist damit zu rechnen, dass Eching weiter an Bevölkerung gewinnt. Dieses Wachstum wird allerdings vor allem auf der Altersgruppe über 65 zurückzuführen sein (s. 4 Bevölkerungsentwicklung und Demographie). Bis 2031 muss damit gerechnet werden, dass knapp 500 zusätzliche Wohneinheiten nötig werden. In den zuletzt ausgewiesenen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen wird dieser Bedarf bereits übertroffen (564 Wohneinheiten).³

Allerdings wird auch ausschlaggebend sein, wie viel Wohnraum neu geschaffen wird. Gerade in der Region München herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum, die nicht nur gemeindebezogen gesehen werden kann.

Diese Prognose zeigt, dass zukünftig vor allem

- altengerechter Wohnraum in kleineren Einheiten für eine bis zwei Personen nötig sein wird.
- Gleichzeitig stellen sich die Frage, wie wohnortnaher, altengerechter Wohnraum geschaffen werden kann, der es älteren Alleinstehenden oder Paaren ermöglicht, aus dem zu groß gewordenen eigenen Haus auszuziehen und wie die kleinteiligen, älteren Einfamilienhausgebiete umgenutzt werden: ob die Häuser nachgenutzt oder neu gebaut werden oder ob mit einer Innenentwicklung von Wohnungen durch den Neubau von Mehrparteienhäusern (nach § 34 BauGB oder mit einer Änderung des Bebauungsplan) zu rechnen ist.

Verfolgte Ziele

- Gewährleisten von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum
- Altersgerechtes Wohnen: qualitätsvolle barrierefreie kleinere Wohnungen als Alternative zum zu groß gewordenen Einfamilienhaus

Umsetzungsschritte

- laufende Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung (bis 2031)
- Erwerb Grundstücke durch Kommune
- Ausrichtung Bauleitplanung mit Geschosswohnungsbau, vorzugsweise als Innenentwicklung
- Errichtung kommunaler Wohnungsbau für bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum
- Neubauten: Qualitätssicherung durch Auslobung von konkurrierenden Verfahren (Planungswettbewerbe/VgV mit Lösungsvorschlägen)

5. Priorisierung I Bahnhofstraße umgestalten und aufwerten

Die Bahnhofstraße ist mit der Unteren Hauptstraße die Straße in Eching, an der sich Gastronomie und Einzelhandel bündeln. Während Letztere stark verkehrsbelastet und als Staatsstraße Eigentum des Freistaats ist, ist die Bahnhofstraße wenig befahren und befindet sich in kommunalem Eigentum. Außerdem ist sie als Verbindung zwischen S-Bahnhof und Ortsmitte die wohl wichtigste Verbindung für Nutzer des öffentlichen Verkehrs.

Deshalb ist die Bahnhofstraße neben dem Bürgerplatz der öffentliche Raum in Eching, von dessen Aufwertung der Ort am meisten profitieren könnte. Eine Aufwertung verbessert die Fuß- und Radverbindung zwischen Ortsmitte und S-Bahnhof und stärkt gleichzeitig den Standort für Gastronomie und Einzelhandel. Eine Investition in den öffentlichen Raum zieht häufig auch private Investitionen auf den angrenzenden Grundstücken nach sich.

Die über die Bahnhofstraße erschlossene und selten ausgelastete Tiefgarage unter dem Bürgerplatz schafft Spielraum bei den oberirdischen Stellplätzen. Die Stellplätze sollten neu geordnet werden, um die Straße sicherer für Radfahrer zu machen und Raum für Gastronomie – möglicherweise auch nur im Sommer für Freischankflächen – und Aufenthalt zu schaffen. Außerdem sollten alle Möglichkeiten, Bäume entlang der Bahnhofstraße zu pflanzen, genutzt werden, um sie besser zu beschatten und zu kühlen.

Die geplanten Investitionen in die südlichsten Gebäude Bahnhofstraße 3 und Untere Hauptstraße 1 (Huberwirt) stehen ebenso in Zusammenhang mit dieser Maßnahme wie eine Neugestaltung des Bürgerplatzes, der gestalterisch auf die Bahnhofstraße abgestimmt werden oder gemeinsam erfolgen sollte.

Verfolgte Ziele

- Aufwertung der Bahnhofstraße für Fuß- und Radverkehr als wichtige innerörtliche Wegeverbindung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung: Grünstrukturen für natürlichen Schatten und Kühlung, Entsiegelung zur Versickerung von Niederschlag
- Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie in der Ortsmitte
- Reduzierung der oberirdischen Stellplätze für gestalterischen Spielraum und Nutzungsfreiheiten; Nutzung der vorhandenen Stellplätze in der zentralen öffentlichen Tiefgarage

Umsetzungsschritte

- Erstellung Gestaltungskonzept Bahnhofstraße mit konkurrierendem Verfahren
- Umsetzung in einem oder mehreren Bauabschnitten

6. Priorisierung I Integrierte Siedlungsentwicklung

Mit dem zwangsläufigen Wachstum entsteht Bedarf an Wohnraum. Dieser kann unterschiedlich geschaffen werden. In jedem Fall ist eine integrierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung vielfältiger Aspekte absolut notwendig.

Verfolgte Ziele

Integrierte Siedlungsentwicklung mit Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimawandel:

- größtmögliche Nutzung von Bestandsgebäuden
- vorrangig Entwicklung Innen vor Außen
- kompakte Wohnformen für alle Generationen
- Reduzierung Stellplatzschlüssel mit alternativen Mobilitätsangeboten
- Vermeidung Tiefgaragen
- geringe Versiegelung
- nachhaltige Bauweisen
- Berücksichtigung Frischluftschneisen
- Schaffung von Grün und Freiflächen und deren Vernetzung

Umsetzungsschritte

- Städtebauliche Beratung
- qualifizierte Planung (Architekt/Stadtplaner mit Landschaftsplaner) für Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
- qualifizierte Planung der Energieversorgung
- Auswahl von Lösungsvorschlägen mittels konkurrierender Verfahren (z. B. Planungswettbewerb)

6. Priorisierung I S-Bahnhof aufwerten

Angesichts seiner Bedeutung für den Ort ist der Echinger S-Bahnhof nicht besonders gut gestaltet. Er liegt vom Ortskern aus eher versteckt hinter einem kleinen Wäldchen, Garagen und einem kleinen Lärmschutzwall. Der Zugang ist über die Bahnhofstraße (West), einen Fußweg von der Egerländerstraße (Mitte) oder die Böhmerwaldstraße (Ost) möglich. Die Gleise können am Bahnhof nur durch eine nicht barrierefreie Fußgängerunterführung gequert werden. Die Bahnhofsanlage ist in Teilen deutlich baufällig, nicht barrierefrei und nicht zeitgemäß gestaltet (z. B. Beleuchtung, Witterungsschutz, Sitzmöglichkeiten).

Positiv hervorzuheben sind die zahlreichen, gerade in einem kleineren Ort mit geringer Bustaktung wie Eching wichtigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Wegen der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde nur geringen Einfluss darauf, wie der Bahnhof und sein direktes Umfeld gestaltet ist. Perspektivisch kann das Ende der Bahnhofstraße, wo es heute bereits einen Kiosk und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt, zu einem attraktiven Eingang/Auftakt zum Bahnhof aufgewertet werden. Dabei sollte auch der Bereich mit Lärmschutzwall und Garagen mit einbezogen werden. Auch eine Verbindung zwischen Bahnhofs- und Günzenhausener Straße für Fußgänger und Radfahrer würde die Erschließung deutlich verbessern (s. 6.4 Fuß- und Radverkehr).

Verfolgte Ziele

- Attraktivierung des S-Bahnhofes zur Steigerung der Attraktivität/Akzeptanz des ÖPNV
- Barrierefreie Fuß- und Radwegverbindung von Bahnhofstraße zu Günzenhausener Straße

Umsetzungsschritte

- Abstimmung mit DB
- Erstellung Gestaltungskonzept
- Ergänzung Mobilitätsangebote: Leihfahrräder und -autos

7. Priorisierung | Flächenreserven priorisieren, sichern und bedarfsgerecht aktivieren

Mittelfristig schafft Eching über die jüngsten und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bereits den nötigen Wohnraum (s. 5.4 Bebauungspläne und Baurecht). Für die perspektivische Entwicklung ab 2031 werden im Folgenden Optionen für weitere Entwicklungsflächen benannt, falls der weitere Wohnraumbedarf nicht im bestehenden Eching gedeckt werden kann. Anders als bei der kleinteiligen Innenentwicklung kann bei großflächigeren Entwicklungen freier geplant werden und Quartiere geschaffen werden, die hinsichtlich Energieversorgung, Städtebau mit Quartierscharakter, qualitativem Geschosswohnungsbau, öffentlichen Grünflächen, Grünnetzungen und Mobilitätskonzepten zeitgemäß sind.

Bei Neuausweisungen ist aus heutiger Sicht entscheidend, dass sie

- gut erreichbar von der Ortsmitte liegen, um diese als bestehendes ökonomisches und soziales Zentrum zu nutzen und zu stärken,
- vorhandene städtebauliche Lücken (Außenbereiche im Innenbereich, fehlende Ortsabrundung) schließen und
- möglichst gut mit Infrastruktur versorgt sind (Anschluss an leistungsstarken öffentlichen Verkehr wie Bus, S-Bahn, Mobilitätsangebote, soziale Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen, technische Infrastruktur wie Nahwärme, öffentliche Grün- und Erholungsflächen).

Aus städtebaulicher Sicht bieten sich für die langfristige Entwicklung dabei insbesondere vier Optionen an:

1. die beiden landwirtschaftlichen Flächen nördlich und südlich der Hollerner Straße im Westen Echings (heute Außenbereich im Innenbereich ohne Baurecht),
2. drei Flächen am südlichen Ortsrand zur Ortsabrundung nördlich des Südfriedhofs bzw. westlich und östlich der Garchinger Straße,
3. eine kleine Fläche östlich der Goethestraße im Nordosten des Ortes und
4. Flächen unmittelbar nordwestlich des S-Bahnhofs (Bahnweg/Günzenhausener Straße), für die allerdings die Anbindung und Versorgung der Bereiche nördlich der Bahnlinie zu verbessern ist.

Dabei muss verstärkt auf

- eine angemessene Dichte mit Mehrparteienhäusern und ggf. kompakten Einparteienhäusern wie bspw. Reihenhäusern, die auch bei hohen Baulandpreisen einen wirtschaftlichen Bau nicht nur im Hochpreissegment ermöglichen,
- eine zeitgemäße und vernetzte Anbindung, insbesondere an den öffentlichen sowie den Fuß- und Radverkehr,
- eine geringe Versiegelung, Retentionsflächen und angemessen große und vernetzte Grünflächen,
- eine nahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur, Nahversorgung und erneuerbarer Energie (Energiekonzept) sowie
- eine ortsbildverträgliche, quartierscharakterbildende Architektur, z. B. über Konzeptvergabe für größere Baufelder, geachtet werden.

Verfolgte Ziele

- Stärkung der Ortsmitte; bessere Auslastung von zentralen Einrichtungen wie Einzelhandel und öffentlichem Verkehr
- Gewährleisten von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum
- städtebauliche Aufwertung Echings, Schließung vorhandener städtebaulicher Lücken
- Ergänzen von Grünstrukturen, Klimaanpassung
- energiesparsame Erschließung über verschiedene Verkehrsmittel, insbesondere Fuß-, Rad- und öffentlichem Verkehr
- Versorgung mit möglichst lokal produzierten erneuerbaren Energien (Strom und Wärme)

Umsetzungsschritte

- laufende Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum und sozialen Einrichtungen auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung (bis 2031)
- Erstellung übergreifendes und quartiersbezogenes Mobilitäts-, Energie- und Grünraumkonzept
- ggf. frühzeitige Sicherung geeigneter Flächen für Entwicklung kommunaler Grundstücke
- Auslobung von konkurrierenden Verfahren (städtebauliche Planungswettbewerbe) zur Auswahl der besten Lösungsvorschläge
- möglichst kein Verkauf von öffentlichen Grundstücken: Vergabe über Erbbaurecht, um künftigen Generationen Handlungsspielraum zu ermöglichen

7. Priorisierung I Mobilitätskonzept erstellen und umsetzen

Klimawandel, Flächenknappheit und demografischer Wandel stellen vielfältige Anforderungen an die Verkehrsplanung. Die Herausforderung ist, Mobilität zu ermöglichen und gleichzeitig die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Dazu bedarf es eines Mobilitätskonzepts. Es bringt alle Bausteine des Verkehrs und Mobilität unter einen Hut, informiert über Verkehrsmittel und liefert eine Ausstattung, die die Nutzung von Alternativen zum Pkw so attraktiv wie möglich macht.

Verfolgte Ziele

- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung des Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs
- alternative Mobilitätsmöglichkeiten zum eigenen Pkw

Umsetzungsschritte

- Erstellung Mobilitätskonzept
- weiterer Ausbau des lokalen Busliniennetzes
- Aufwertung der Bushaltestellen (Beleuchtung, Witterungsschutz, Sitzgelegenheit, Informationen)
- Überarbeitung des Stellplatzschlüssels, z. B. nach Nähe zu ÖPNV-Haltestellen oder Lage im Ort
- Einrichten von Leihangebot (Räder, E-Tretroller, Pkw) an zentralen Stellen, z. B. am S-Bahnhof, dem Bürgerplatz und im Gewerbegebiet
- Barrierefreiheit
- Querungshilfen

Allgemeine Priorisierung I Klimaschutz und Klimaanpassung

In der Echinger Ortsmitte mangelt es an unversiegelten Flächen, auf denen Niederschlagswasser versickern kann, und CO₂-speichernden, schattenspendenden und kühlenden Großbäumen. Die Versiegelung durch Tiefgaragen ist hoch. Es fehlen ergänzende Angebote für eine Mobilität außer dem eigenen Auto. Angesichts zunehmender Hitze- und Starkregenereignissen muss diese Situation verbessert werden.

Verfolgte Ziele

- Reduzierung der Echinger CO₂-Emissionen durch
 - Verkehrsvermeidung
 - Verlagerung von einem auf ein anderes, emissionsärmeres oder -freies Verkehrsmittel
 - Effizienzsteigerung, z. B. durch emissionsärmere Antriebsformen.
 - Verwendung energiesparsamerer und nachwachsender Rohstoffe wie wiederverwendetes Material oder Holz
 - Reduzierung der benötigten Menge an Baumaterialien, z. B. durch kompakte, größere Gebäude mit mehreren Nutzungseinheiten oder ebenerdige Anordnung von Stellplätzen
 - graue Energie sparen durch Nutzung und Weiterentwicklung des Gebäudebestandes statt Neubauten
- Verbesserung des Mikroklimas in Eching
- Schutz des lokalen Grundwassers und Retention von Starkregen

Umsetzungsschritte

- Umsetzung Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept, z. B. Ausbau E-Ladeinfrastruktur
- Grünflächen schaffen/aufwerten/vernetzen, Großbäume pflanzen, Entsiegelung, Wassermanagement
- Reduzierung vollständig versiegelter Flächen (z. B. überbaute, unterbaute, asphaltierte oder gepflasterte Flächen)
- wassersensibles Gesamtkonzept

Allgemeine Priorisierung I Ergänzung Einzelhandelskonzept

Die Ortsmitte dient vor allem der Nahversorgung. Der Einzelhandel konzentriert sich hier an Haupt- und Bahnhofstraße sowie an einem Nahversorgungszentrum an der Schlesierstraße. Deshalb sollte der zentrale Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden. Das Einzelhandelskonzept stellte allerdings auch fest, dass viele Mietflächen strukturell nicht mehr für gängige Einzelhandelskonzepte, v. a. in Größe und Zuschnitt, geeignet sind. Dies erschwere die Ansiedlungen insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Sportartikel).

Verfolgte Ziele

- Einzelhandel und Gastronomie in der Ortsmitte erhalten und stärken







Umsetzungsschritte

- (Teil-)Leerstände reaktivieren und zwischennutzen
- Sanierung fördern/neue Größen und Zuschnitte ermöglichen
- zentralrelevante Sortimente nur in der Ortsmitte zulassen
- Aufwertung der öffentlichen Räume für mehr Aufenthaltsqualität

nicht verortbar:






-  • Mobilitätskonzept Gesamtort
-  • Erhebung Innenentwicklungspotentiale
-  • Integrierte Siedlungsentwicklung
-  • Flächen bedarfsgerecht aktivieren
-  • bezahlbarer/klimaschonender Wohnraum
-  • Städtebauliche Beratung
-  • Ergänzung Einzelhandelskonzept
-  • Klimaschutz und Klimaanpassung
-  • Wassersensibles Gesamtkonzept
-  • Flächenreserven priorisieren/sichern
-  • Soziale Infrastruktur hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung im Blick behalten

Grundlagenplan


-  Untersuchungsgebiet Gesamtort
-  Untersuchungsgebiet Kernbereich
-  Gebäudebestand
-  Straßenflächen
-  denkmalgeschützte Gebäude
-  Baumbestand

Verfolgte Ziele





Funktionen:

-  Einzelhandel am/um Bürgerplatz konzentrieren
-  "dörfliche" vorhandene Mischung aus Wohnen/Landwirtschaft/Handwerk weiterentwickeln
-  Ortsmitte durch gewerbliche, kulturelle und gemeinschaftliche Einrichtungen/Bildung stärken
-  Ankerpunkt Einzelhandel
-  Ankerpunkt Kultur/Bildung/Gemeinschaft






Öffentlicher Raum:

-  Plätze/Straßen/Bahnhofsbereich
 - Aufwertung/Gestaltung barrierefrei
 - Entsiegelung/begleitendes Grün/Verschattung
 - Stärkung Fuß- und Radverkehr



Grün- und Freiflächen:

-  Übergänge in die freie Landschaft grün gestalten, "grüner Saum" mit Spazier-/Radwegen, Angeboten/Naherholung z. B. mit ortstypischen Gehölzen
-  Sicherung von öffentlichen Grünflächen und deren Vernetzung
-  grüne Spiel-/Freizeitflächen mit generationsübergreifendem Angebot und Beschattung (z. B. durch Großbäume)
-  Straßenbäume, begleitendes Grün schützen und ergänzen

Siedlungsentwicklung mit ortsbildprägenden Strukturen/Gebäuden:

-  Transformationsgebiete bauleitplanerisch lenken
-  vorhandene Infrastruktur z. B. einseitige Erschließung effektiv nutzen
-  positiv ortsbildprägende Gebäude schützen/hervorheben
-  Sanierung fördern, Sanierungsstau beheben, ggf. Umnutzung
-  (Teil-)Leerstände reaktivieren z. B. Huberwirt

Mobilität:

-  Mobilitätsangebote ausweiten Carsharing/Lastenräder/E-Bikes/E-Roller
-  barrierefreie Querungs- und Verbindungsmöglichkeiten schaffen



Maßstab 1:7.500
DIN A3

Maßnahmenübersicht mit Finanzierungsübersicht

Im Folgenden werden die Maßnahmen sowie die dazu geschätzten Kosten, die aus der Bestandsanalyse entwickelt wurden, aufgelistet.

Umsetzung z. B. abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulastträger*innen, Fördermitteln

- ✓ umgesetzt/laufend
- K kurzfristig
- M mittelfristig
- L langfristig
- ☆-5 Priorisierung Gemeinderat am 03.02.2024

vorbereitende und allgemeine Maßnahmen (V)

Vorbereitung der Erneuerung, wie z.B. städtebauliches Entwicklungskonzept, vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, integriertes Handlungskonzept, Öffentlichkeitsarbeit, Verfahrenskosten, sonstiges

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
V1	Berücksichtigung/Anwendung Klimaschutzkonzept	Verwaltung		✓	derzeit nicht schätzbar
V2	kontinuierliche städtebauliche Beratung für ortsbildverträgliche, zeitgemäße, klimaschonende Innenentwicklung	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	K	10.000.- €/a
V3	integrierte Siedlungsentwicklung bei Neuausweisung/Nachverdichtung: Feinuntersuchungen/Rahmenplanung	Verwaltung Planer		✓	derzeit nicht schätzbar
V4	Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept aufbauend auf Erhebung Verkehrssituation	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	✓	30.000.- €
V5	wassersensibles Gesamtkonzept/ Grünflächenkonzept: Schaffung/Vernetzung/Aufwertung von öffentlichen Grünflächen, Entsiegelung, Wassermanagement, Spiel- und Kommunikationsflächen	Verwaltung Planer	ggf. Städtebauförderung	K	derzeit nicht schätzbar
V6	kontinuierliche fortschreibende Wohnflächenbedarfsermittlungen insb. auch für Senioren	Verwaltung	Städtebauförderung	M	derzeit nicht schätzbar
V7	Erhebung Innenentwicklungspotenziale und Eigentümer*innenansprache	Verwaltung Salm&Stegen	Städtebauförderung	✓	derzeit nicht schätzbar
V8	Fortschreibung Analyse Bevölkerungs- und Altersentwicklung inkl. Kinderbetreuungsplätzen	Verwaltung Salm&Stegen	Städtebauförderung	M	derzeit nicht schätzbar
V9	innerörtliche Gestaltungssatzung/-fibel als Grundlage für kommunales Förderprogramm	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	K	30.000.- €
V10	Waagstraßenviertel: städtebaul. Entwurf für Rahmenplan/B-Plan	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	☆3 K	95.000.- €
V11	Bahnhofstraße: städtebaul. Entwurf für Rahmenplan/B-Plan	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	☆5 M	50.000.- €
V12	Huberwirt: Nutzungs- und Sanierungskonzept für Interimslösung	Verwaltung Planer	ggf. Städtebauförderung, je nach Nutzung	☆1 K	derzeit nicht schätzbar
V13	Huberwirt Sanierung: Betreuung VgV mit Lösungsvorschlag	Verwaltung	ggf. Städtebauförderung, je nach Nutzung	☆1 K	50.000.- €
V14	Huberwirt Sanierung: Planerhonorare für Teilnehmer VgV mit Planungswettbewerb/ Lösungsvorschlag	Verwaltung	ggf. Städtebauförderung, je nach Nutzung	☆1 K	derzeit nicht schätzbar
V15	Bürgerplatz: konkurrierendes Verfahren	Verwaltung	Städtebauförderung	☆2 K	35.000.- €

vorbereitende und allgemeine Maßnahmen (V)

V16	Bürgerplatz: Honorare für Teilnehmer konkurrierendes Verfahren/Fachpreisrichter	Verwaltung	Städtebauförderung	☆ ² K	80.000.- €
V17	Bestandsuntersuchung Bahnhofstr. 3	Verwaltung		K	derzeit nicht schätzbar
V18	Ergänzung Einzelhandelskonzept	Verwaltung			

Ordnungsmaßnahmen (O)

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnenden und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
O1	proaktiver Erwerb von Grundstücken für kommunalen Wohnungsbau	Verwaltung		☆ ⁴ K	derzeit nicht schätzbar
O2	Aufwertung/Barrierefreiheit S-Bahnhofplatz inkl. Mobilitätsangebote	Verwaltung	ggf. Städtebauförderung	M	derzeit nicht schätzbar
O3	Umsetzung Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept, z. B. Ausbau E-Ladeinfrastruktur, Barrierefreiheit, Querungshilfen	Verwaltung		M	derzeit nicht schätzbar
O4	Bahnhofstraße: umgestalten und aufwerten	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	☆ ⁵	derzeit nicht schätzbar
O5	Ausbau Radwegenetz (Grundstückserwerb)	Verwaltung			derzeit nicht schätzbar
O6	Ausbau Radwegenetz (Baumaßnahme)	Verwaltung			derzeit nicht schätzbar
O7	Bürgerplatz: umgestalten und aufwerten inkl. Vorplatz Huberwirt, Teilbereich Bahnhofstraße; ca. 13.000 qm	Verwaltung Planer	Städtebauförderung	☆ ²	derzeit nicht schätzbar

Baumaßnahmen (B)

Modernisierungen und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
B1	kommunales Förderprogramm - Umsetzung	Verwaltung	Städtebauförderung		derzeit nicht schätzbar
B2	Huberwirt: Umbaumaßnahmen für Interimsnutzung	Verwaltung Planer	ggf. Städtebauförderung je nach Nutzung	☆ ¹ K	derzeit nicht schätzbar
B3	Huberwirt: Umbau, Sanierung	Verwaltung Planer	ggf. Städtebauförderung je nach Nutzung	☆ ¹	derzeit nicht schätzbar
B4	Grünflächen schaffen/aufwerten/vernetzen, Großbäume pflanzen, Entsiegelung, Wassermanagement, Retentionsflächen	Verwaltung Planer		K	derzeit nicht schätzbar
B5	kommunaler Wohnungsbau, Generationenwohnen	Verwaltung Planer	ROB Abt. Wohnungswesen	☆ ⁴	derzeit nicht schätzbar
B6	Bahnhofstraße 3: Umsetzung Nutzungskonzept - Umbau, Sanierung	Verwaltung	ggf. Städtebauförderung/Abt. Wohnungswesen		derzeit nicht schätzbar

VII Umsetzungsstrategien

Zum Erreichen der gesteckten Ziele ist es wichtig, die herausgearbeiteten Schwerpunkte nach und nach zügig umzusetzen. Ein ISEK in der Schublade, das nicht zur Umsetzung kommt, nützt keinem und hat nur Geld gekostet. Werden kleinere und größere Maßnahmen umgesetzt, wird Eching spürbare Veränderung erfahren. Die Bürgerschaft erlebt einen sichtbaren und am besten auch messbaren Aufschwung im Ort. Dies bedeutet, dass die als Schwerpunkt identifizierten Maßnahmen konsequent umgesetzt werden müssen. Das heißt auch, dass die Leitziele des ISEKs als verbindlich anerkannt, verfolgt und nicht verlassen werden. Mit Beschluss des ISEKs durch den Gemeinderat erkennen die Entscheidungsträger das ISEK als verbindliche Handlungsgrundlage an. Das Arbeiten auf der Grundlage des ISEKs ist Voraussetzung für Mittel der Städtebauförderung.

Prioritäten setzen

Die Fülle an Maßnahmen erfordert eine Priorisierung der Maßnahmen, bei der städtebauliche, personelle und finanzielle Belange berücksichtigt werden. Diese Liste gibt die Vorgehensweise der nächsten Jahre vor. Unter Umständen kann eine Anpassung der Prioritäten unter Betrachtung der Gesamtsituation von Zeit zu Zeit notwendig werden.

ISEK-Verantwortliche/-r in der Verwaltung

Die Umsetzung des ISEKs ist gerade für Verwaltungen eine große Herausforderung. Eine klare Zuweisung von Verantwortung und Aufgaben ist hier besonders wichtig. Es ist notwendig, innerhalb der Verwaltung eine/-n ISEK-Verantwortliche/-n zu benennen, der/die das Entwicklungskonzept immer im Blick hat, die Umsetzung anleitet, die Akteure koordiniert und Ansprechpartner/-in ist. Für eine notwendige zeitnahe Umsetzung der priorisierten Maßnahmen (innerhalb von ca. acht Jahren) bedarf es dafür innerhalb der Verwaltung eine Organisationsstruktur.

Qualifizierung von Entscheidungsträgern

Sollen Entscheidungen fundiert getroffen werden, bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit den Projekten und Inhalten. Räte und Entscheidungsträger müssen zu bestimmten Themen wie Baukultur, Architekturqualität, Ortsentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, etc. geschult werden. Damit werden Entscheidungen sicherer und das Ergebnis besser.

Gründung eines ISEK-Beirats

Ein ISEK-Beirat, bestehend aus Repräsentanten der Bürgerschaft, kann das ISEK in der Umsetzung begleiten. Er ist das Bindeglied zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft. Der Beirat bereitet Handlungsfelder und Maßnahmen vor und legt diese als Empfehlungen dem Gemeinderat dar. Die Entscheidungsbefugnis bleibt beim demokratisch gewählten Gemeinderat. Der Beirat sollte aus max. zwölf Personen bestehen.

Zeitlichen Rahmen festlegen – Erfolge darstellen

Ohne zeitlichen Rahmen, so die Erfahrung, verzögert sich die Umsetzung der Maßnahmen in einer ungünstigen Art und Weise. Bei zu langen Zeiträumen geht der Blick auf das Wesentliche oft verloren und die Handlungsgrundlage wird verlassen. Die Zeitschienen für die einzelnen Projekte sind so zu legen, dass Beteiligungs- und Planungsprozesse mit genügend Vorlauf einkalkuliert sind. Sinnvoll ist es, Zwischenergebnisse immer wieder zu präsentieren und die Erfolge zu kommunizieren. Die Städtebauförderung organisiert jedes Jahr einen „Tag der Städtebauförderung“ Anfang Mai. Dieser Tag ist eine gute Gelegenheit, in der Kommune die Erfolge und Fortschritte zu kommunizieren.

Einbindung Akteure und kontinuierliche Beteiligung der Bürgerschaft

Beteiligung der Bürgerschaft ist ein grundsätzlicher Bestandteil des ISEK-Umsetzungsprozesses. Dabei geht es nicht nur um Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, sondern auch um die frühzeitige Einbindung verwaltungsinterner Stellen und anderer Akteure.

Die frühzeitige Beteiligung fördert das Verständnis, die Akzeptanz und die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen. Die Bürgerschaft erwartet eine kontinuierliche und vor allem transparente und professionelle Einbindung. Durch eine lebendige Beteiligung wird auf der einen Seite die Identifikation mit den Zielen erhöht, auf der anderen Seite werden Widerstände reduziert.

Unterstützung durch städtebauliche Beratung

Kommunen gelangen mit der Umsetzung der Maßnahmen oft schnell an ihre personellen oder fachlichen Grenzen. Die Möglichkeit der kontinuierlichen städtebaulichen Beratung durch einen externen städtebaulichen Berater unterstützt die Verwaltung und bietet die notwendige fachliche Kompetenz. Eching wird bereits seit 2021 städtebaulich beraten.

Regelmäßige (z. B. einmal monatlich stattfindende) Jour-fixe-Termine eröffnen die Chance, aktuelle städtebauliche Fragen zu erörtern und ggf. vor Ort mit den Beteiligten zu klären.

Das Angebot einer kostenlosen Bauberatung für Private (z. B. zwei Termine pro Bauvorhaben) entlastet die Verwaltung, garantiert eine fachliche Begleitung und ist ein Schritt in Richtung hochwertiger Baukultur.

Die Kosten für die städtebauliche Beratung sind förderfähig (mit den üblichen Sätzen: 40 % Anteil Kommune, 60 % Anteil Städtebauförderung).

Die Bauberatung kann beinhalten:

- Monatlicher Jour-fixe-Termin zu allen städtebaulichen Fragen
- kostenlose Beratungsmöglichkeit für Private
- Kommunikation der Möglichkeit der Bauberatung in allen relevanten Medien

Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets mit Satzung wird die Förderkulisse für Maßnahmen der Städtebauförderung gesetzt. Kommunen haben Einflussmöglichkeiten und Eigentümer u. U. steuerliche Vorteile.

Kommunales Förderprogramm

Ein kommunales Förderprogramm – gefördert von der Städtebauförderung – ermöglicht finanzielle Anreize für Private, ihre Gebäude und Anwesen innerhalb des Sanierungsgebiets „in Schuss“ zu halten. Auf der Grundlage einer Gestaltungssatzung/-fibel können Vorgaben festgelegt werden, die das Ortsbild erhalten und bereichern und deren Einhaltung belohnt wird. Das kommunale Förderprogramm ist die einzige Möglichkeit, auf Private Einfluss zu nehmen.

VIII Vorbereitende Untersuchung mit Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung

Sanierungskonzept

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind Vorbereitende Untersuchungen, hier Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), erforderlich und dienen als Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit eines Sanierungskonzepts.

Im Kapitel III Bestandsanalyse werden städtebauliche Missstände im Untersuchungsumgriff aufgezeigt, welche die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets bilden. Die Behebung dieser städtebaulichen Missstände bildet nach besonderem Städtebaurecht die Grundlage zur Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB.

Städtebauliche Missstände werden nach § 136 Abs. 3 BauGB nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen
2. Berücksichtigung Funktionsfähigkeit des Gebiets

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs des ISEKs als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung sind im Kapitel V Zusammenfassung und Leitbild zusammengefasst und im Maßnahmenplan auf den Seiten 94 - 95 nochmals grafisch abgebildet.

Das weitere Verfahren und Sanierungskonzept wird im Kapitel VI Handlungsempfehlungen, Maßnahmen und Finanzierungsplan weiter erläutert und gibt eine Übersicht zu den allgemeinen/vorbereitenden Maßnahmen, den Ordnungs- sowie Baumaßnahmen. Hier wurde zusätzlich eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu den einzelnen Maßnahmen für die Bedarfsmittel zur Städtebauförderung geschätzt.

Nachfolgend enthält die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortszentrum“ mit beiliegendem Umgriff des Sanierungsgebiets und Begründung zur Satzung weitere Informationen.

Der Begriff des Sanierungsgebiets entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB) und bezeichnet von der Kommune abgegrenzte Gebiete, die mit sog. „städtebaulichen Missständen“ behaftet sind. Diese Missstände sollen durch eine Kombination von verschiedenen Einzelmaßnahmen verbessert werden. Ziel ist es, dort das wertvolle bauliche Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt zu verbessern und dem Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen gerecht zu werden. Dazu beschließt eine Gemeinde eine förmliche Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB). Dies ist Voraussetzung für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung.



6a

M

S-Bahnhof

4

5

7a

2

1

3

6b

Huberwirt

Bürgerplatz

Dohnerwabenstraße

Bahnhofstraße

Bahnhofstraße

Zehmlinstraße

Untere Hauptstraße

Obere Hauptstraße

Hofangerstraße

Dresdener Str.

Pommernstraße

Sudetenstraße

Bohmwulderstraße

Egerländerstraße

Blütenstraße

Dankbaurstraße

Ostpreußenstraße

Sommerstraße

Fühlingsstraße

Benhard-Loh-Fabrik-Str.

Fühlingsstraße

Hollerner Straße

Ungelmer Straße

Wühlener Straße

Lehnhof Str.

Wollweberstraße

Hofangerstraße

Hofangerstraße

Hofangerstraße

Hofangerstraße

Hofangerstraße



Priorisierung Handlungsschwerpunkte

- 1 **Huberwirt**
 - Nutzungskonzept und Interimslösung
 - Konkurrierendes Verfahren
- 2 **Bürgerplatz**
 - Konkurrierendes Verfahren
 - Umsetzung Umgestaltung
- 3 **Waagstraßenviertel**
 - Rahmenplan/B-Plan mit Mobilitätskonzept
- 4 **Bedarfsgerechter, bezahlbarer klimaschonender Wohnraum (nicht verortbar)**
- 5 **Bahnhofstraße**
 - Steuerung geordneter, ortsbildprägender, positiven städtebaulichen Entwicklung
 - Barrierefreiheit
 - Stärkung Einzelhandel/Gastronomie
 - Gleichberechtigung Verkehrsteilnehmer
 - Verbesserte Grünanteile
- 6a **S-Bahnhof**
 - Gestaltungskonzept / Abstimmung DB
 - Unterführung für Fuß- und Radverkehr von Bahnhofstr. zu Günzenhauserner Str.
 - Ergänzendes Mobilitätsangebot
- 6b **Integrierte Siedlungsentwicklung (nicht verortbar)**
- 7a **Flächenreserven priorisieren, sichern und bedarfsgerecht aktivieren (nicht verortbar)**
- 7b **Mobilitätskonzept erstellen und umsetzen (nicht verortbar)**
- Klimaschutz und Klimaanpassung (nicht verortbar | allgemeine Priorisierung)**
- Einzelhandelskonzept (nicht verortbar | allgemeine Priorisierung)**

Grundlagenplan

- Umgriff Sanierungsgebiet
- Gebäudebestand
- Straßenflächen
- Baumbestand
- Ortsmitte mit gewerblichen, kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen/Bildung
- Einzelhandel
- Dörfliche Mischung, Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk
- Kultur und Gemeinschaft
- zentrumsnahes Wohnen

Umsetzungsschritte

Vorbereitende Maßnahmen:

- Konkurrierendes Verfahren
- Rahmenplan/Bebauungsplan
- Nutzungs- und Sanierungskonzept

nicht verortbar:

- Klimaschutzkonzept
- Wassersensibles Gesamtkonzept
- Grünflächenkonzept
- städtebauliche Beratung
- Wohnflächenbedarfsermittlung
- Gestaltungssatzung
- Mobilitäts-/Verkehrs-/ und Parkraumkonzept
- Analyse Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich sozialer Infrastruktur
- Ergänzung Einzelhandelskonzept

Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- Umgestaltung von öffentlichen Räumen:
 - barrierefrei umbauen
 - Grünanteile verbessern
 - Gleichberechtigung Verkehrsteilnehmer
 - erhöhte Aufenthaltsqualität
- Umbau/Sanierung
- Grünflächenvernetzung/Entsiegeln/ Großbäume pflanzen
- Interimsnutzung Huberwirt
- Grünflächen schaffen
- Mobilitätsstation
- barrierefreie Querungshilfen

nicht verortbar:

- Proaktiver Erwerb von Grundstücken für kommunalen Wohnungsbau
- Umsetzung Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept
- Ausbau Radwegenetz



Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Ortszentrum“ der Gemeinde Eching

vom 30. April 2026

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, und Artikel 23 sowie 24 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Eching folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen wird das in § 2 näher bezeichnete, rund 23,2 ha große Gebiet, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortszentrum“.

§ 2 Abgrenzung

- (1) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:10.000 von Hummel Kraus Stadtplaner PartG mbB vom 22.09.2025 abgegrenzten Fläche (Anlage 1). Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.
- (2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

- (1) Die Vorschrift des § 144 Absatz 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben findet Anwendung. Demgemäß bedarf der schriftlichen Genehmigung
1. die in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (z.B. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben);
 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- (2) Die Vorschrift des § 144 Absatz 2 BauGB findet keine Anwendung.

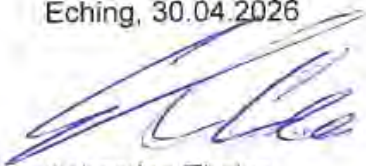
§ 5 Frist

Die Frist zur Durchführung der Sanierung wird gemäß § 142 Absatz 3 BauGB auf maximal 15 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung festgelegt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Eching, 30.04.2026





Sebastian Thaler

Erster Bürgermeister



Legende

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet (ca. 23,2 ha) Stand 22.09.2025
-  Untersuchungsumgriff der Vorbereitenden Untersuchung

Maßstab 1:10.000



DIN A4

Anlage 1

Begründung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ der Gemeinde Eching vom 01.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	3
1.1	Anlass	3
1.2	Voraussetzungen	3
2	Städtebauliche Missstände (Mängel und Konfliktbereiche)	4
2.1	Mängel und Konfliktbereiche	4
2.2	Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB	5
3	Sanierungsziele	6
3.1	Allgemeine Ziele	6
3.2	Funktionale Ziele	7
3.3	Räumlich-gestalterische Ziele	9
4	Langfristige Sicherung der Sanierungsziele	10
4.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Absatz 4 BauGB	10
4.2	Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanungen und Satzungen	10
5	Verfahrenswahl	11
5.1	Verfahren	11
5.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	11
5.3	Durchführungszeitraum	12
6	Sanierungsrechtliche Abwägung gemäß § 136 (4) Satz 3 BauGB	13
6.1	Grundsätze der Abwägung	13
6.2	Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB	13
6.3	Öffentliches Interesse	14
6.4	Grundlage der Abwägungsentscheidung	15
6.5	Abwägungsergebnis	15
7	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	16

1 Ausgangssituation

1.1 Anlass

Für die Gemeinde Eching wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches vom Gemeinderat am 26.11.2024 beschlossen wurde. Das ISEK formuliert Ziele und Maßnahmen im Wesentlichen zur Stärkung des Echinger Hauptortes. Als städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB ist das ISEK fortan als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebau, wurden als Bestandteil des ISEK sogenannte vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Gemeinderat am 25.02.2025 beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Mit der Erstellung des ISEK und der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro Hummel Kraus beauftragt.

Das vom Gemeinderat mit Einleitungsbeschluss vom 25.02.2025 festgelegte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen (VU) umfasste den Echinger Hauptort südlich der Bahnstrecke und westlich der A9. Dabei lag der Hauptfokus auf dem Ortskern um den Bürgerplatz, der Bahnhofstraße und den noch landwirtschaftlich geprägten Bereichen an der Waagstraße. Das Untersuchungsgebiet umfasste etwa 180 ha, der Kernbereich etwa 20 ha.

1.2 Voraussetzungen

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes müssen folgende Sachverhalte kumulativ gegeben sein:

- Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB
- Öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung: Es muss sich als notwendig erweisen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahme mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln ist.

Ist das öffentliche Interesse an der Durchführung der Gesamtmaßnahme zu bejahen, so muss sie nach den Vorschriften des Sanierungsrechts vorbereitet und durchgeführt werden (grundsätzliche Anwendungsverpflichtung).

2 Städtebauliche Missstände (Mängel und Konfliktbereiche)

2.1 Mängel und Konfliktbereiche

Zusammenfassend wurden im ISEK mit vorbereitenden Untersuchungen folgende Mängel und Konfliktbereiche festgestellt:

Substanzschwächen

- energieintensiver Gebäudebestand
- starke Versiegelung, viele Tiefgaragen
- Bahnhofstraße ohne Aufenthaltsqualität/Barrierefreiheit
- Bürgerplatz mit wenig Aufenthaltsqualität und hoher Versiegelung
- Verlust von städtebaulicher/architektonischer Qualität (Waagstraßenviertel)
- Grünräume in der Ortsmitte kaum vorhanden/nicht miteinander vernetzt
- starke verkehrsbelastete Hauptstraße
- S-Bahnhof ohne ausreichende Gestaltung (Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz, etc.)
- leerstehende Gastronomie in zentraler Lage (Huberwirt, Bürgerhaus oft geschlossen)

Funktionsschwächen

- fehlender bezahlbarer Wohnraum aufgrund hoher Miet- und Baulandpreise
- fehlende integrierte städtebauliche Konzepte in der Quartiersentwicklung, insbesondere Waagstraßenviertel und Bahnhofstraße durch bestehende und drohende renditeorientierte Verdichtung
- fehlendes Mobilitätskonzept/energieintensiver Individualverkehr
- fehlende Barrierefreiheit (Bahnhofstraße/Umfeld Bahnhof)
- fehlende Versickerungsmöglichkeiten (starke Versiegelung)
- nicht zeitgemäße Einzelhandelsflächenzuschnitte
- Unterversorgung in der Kinderbetreuung

2.2 Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwäche). Weiterhin liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsschwäche).

Zu den festgestellten Substanzmängeln im Ortszentrum der Gemeinde Eching gehört die bauliche Beschaffenheit einer Vielzahl von Wohngebäuden (§ 136 (3) Nr. 1b). Der äußere Zustand dieser Gebäude und Wohnungen weist auf einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zur Herstellung zeitgemäßer und gesunder Wohnverhältnisse hin.

Das Baualter vieler Gebäude im Untersuchungsgebiet deutet auf einen Sanierungsbedarf hinsichtlich der energetischen Beschaffenheit (§ 136 Absatz 3 Nr. 1 h) BauGB) hin.

Das Untersuchungsgebiet weist Mängel hinsichtlich der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen auf (§136 (3) Nr. 2 c) BauGB).

Der Ortskern mit Bürgerplatz wird seiner Funktion als Treffpunkt und Aufenthaltsbereich nicht angemessen gerecht.

Öffentliche und private Flächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Weitere städtebauliche Missstände bestehen in der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und den ruhenden Verkehr (§ 136 Absatz 3 Nr. 2 a) BauGB). Attraktive und durchgängige Fuß- und Radwegewege fehlen u.a. im Verlauf der Bahnhofstraße als Verbindung zwischen S-Bahnhof und Ortskern.

3 Sanierungsziele

3.1 Allgemeine Ziele

Als wichtige Sanierungsziele werden in den vorbereitenden Untersuchungen Ziele für Baumaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen inklusive der Gestaltung öffentlicher Räume sowie für den Erhalt der Nutzungsvielfalt im Gebiet genannt, u.a. folgende:

- Reduzierung der versiegelten Flächen und Erhöhung des Grünflächenanteils, insbesondere auch von kühlenden Großbäumen.
- Ausbau alternativer Mobilitätsangebote mit dem Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.
- Ortsbildverträgliche und klimagerechte Gestaltung von Bauvorhaben, insbesondere auch Vorhaben der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Ortskern, vor allem entlang der Bahnhofstraße und rund um den Bürgerplatz.
- Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes im Hinblick auf den demographischen Wandel, ggf. auch in Form des kommunalen Wohnungsbaus.
- Steuerung der baulichen/städtebaulichen Entwicklung der Bahnhofstraße als wichtige Verbindung zwischen S-Bahnhof und Ortsmitte, vor allem im Hinblick auf den Fuß- und Radverkehr.
- Aufwertung öffentlicher Räume als Aufenthaltsbereiche und Erhöhung der Grünflächenanteile im öffentlichen Raum.
- Stärkung des Bildungszentrums an der Nelkenstraße mit Grund- und Realschule und ggf. Ausbau der Ganztagsangebote.
- Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Aufwertung S-Bahnhof u. a. mit Barrierefreiheit.
- Transformationsprozesse des dörflichen Charakters hin zu einer urbanen Entwicklung ortsverträglich steuern und qualifizieren, insbesondere im sogenannten Waagstraßenviertel.

Diese Ziele stellen die allgemeinen Ziele der Sanierung dar. Zu Beginn eines Sanierungsverfahrens müssen diese nur so konkret sein, wie dies für

- die Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung,
- die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und
- die Verfahrensart

erforderlich ist. Im Laufe des Sanierungsprozesses können die Sanierungsziele bspw. in Form eines Rahmenplans oder einer vergleichbaren städtebaulichen Planung weiter konkretisiert werden.

3.2 Funktionale Ziele

Huberwirt neu nutzen und öffentliche Einrichtung in der Ortsmitte neu ordnen

Der ehemalige „Huberwirt“ an der Ecke Untere Hauptstraße/Bahnhofstraße steht leer und wurde von der Gemeinde erworben. Die ehemalige Wirtschaft besteht aus einem ortsbildprägenden Altbau aus den 1950er Jahren und einen Anbau von um 1970. Im Erdgeschoss befanden sich Küche, Speiseraum und Festsaal, in den Obergeschossen Gastzimmer. Das Gebäude soll zweigeteilt neu genutzt werden. Der Altbau soll im Erdgeschoss wieder als Gastronomie betrieben werden, während die früheren Hotelzimmer als Ein-Zimmer-Appartements monatweise vermietet werden. Der an das Rathaus grenzende Anbau soll hingegen als Bibliothek und VHS sowie für Coworking-Räume genutzt werden. Damit werden zwei wichtige öffentliche Einrichtungen an zentralster Stelle kombiniert. Die bisherigen Standorte (VHS: Roßbergerstraße 8 direkt nördlich des Bürgerplatzes; Gemeindebücherei im Pfarrheim von St. Andreas: Danziger Str. 5a) werden damit frei und können neu genutzt werden. Das heutige VHS-Gebäude direkt am Bürgerplatz könnte von Vereinen oder für kleinere Veranstaltungen, die heutige Bücherei vom Haus für Kinder St. Andreas für weitere Krippen-, Kindergarten- oder Hortgruppen oder auch als Schul- oder Hortmensa genutzt werden.

Umbruch im Waagstraßenviertel steuern

Die Waagstraße hat eine besondere Bedeutung für Eching und seine weitere Entwicklung. Einerseits umfasst sie einen wesentlichen Teil des Altorts vor dem massiven Wachstum ab den 1960er Jahren und hat auch den landwirtschaftlichen Charakter mit (teilweise noch aktiven) Hofstellen erhalten. Andererseits ist bereits ein Umbruch von Landwirtschaft zu Wohnen zu beobachten, der weiter anhalten wird. Damit stellt sich die Frage, ob und wie dieser Umbruch so begleitet werden kann, damit dieser ortsbildprägende Bereich weiter identitätsstiftend und qualitativ gestaltet ist und als gemischter Wohn- und Arbeitsort erhalten bleibt. Planungsrechtlich handelt es sich derzeit um ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO mit Wohnen, landwirtschaftlichen Höfen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Bahnhofstraße umgestalten und aufwerten

Die Bahnhofstraße ist mit der Unteren Hauptstraße die Straße in Eching, an der sich Gastronomie und Einzelhandel bündeln. Während Letztere stark verkehrsbelastet und als Staatsstraße Eigentum des Freistaats ist, ist die Bahnhofstraße wenig befahren und befindet sich in kommunalem Eigentum. Außerdem ist sie als Verbindung

zwischen S-Bahnhof und Ortsmitte die wohl wichtigste Verbindung für Nutzer des öffentlichen Verkehrs. Deshalb ist die Bahnhofstraße neben dem Bürgerplatz der öffentliche Raum in Eching, von dessen Aufwertung der Ort am meisten profitieren könnte. Eine Aufwertung verbessert die Fuß- und Radverbindung zwischen Ortsmitte und S-Bahnhof und stärkt gleichzeitig den Standort für Gastronomie und Einzelhandel. Eine Investition in den öffentlichen Raum zieht häufig auch private Investitionen auf den angrenzenden Grundstücken nach sich. Die über die Bahnhofstraße erschlossene und selten ausgelastete Tiefgarage unter dem Bürgerplatz schafft Spielraum bei den oberirdischen Stellplätzen. Die Stellplätze sollten neu geordnet werden, um die Straße sicherer für Radfahrer zu machen und Raum für Gastronomie – möglicherweise auch nur im Sommer für Freischankflächen – und Aufenthalt zu schaffen. Außerdem sollten alle Möglichkeiten, Bäume entlang der Bahnhofstraße zu pflanzen, genutzt werden, um sie besser zu beschatten und zu kühlen. Die geplanten Investitionen in die südlichsten Gebäude Bahnhofstraße 3 und Untere Hauptstraße 1 (Huberwirt) stehen ebenso in Zusammenhang mit dieser Maßnahme, wie eine Neugestaltung des Bürgerplatzes, der gestalterisch auf die Bahnhofstraße abgestimmt werden oder gemeinsam erfolgen sollte.

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Ortsmitte dient vor allem der Nahversorgung. Der Einzelhandel konzentriert sich hier an Haupt- und Bahnhofstraße sowie an einem Nahversorgungszentrum an der Schlesierstraße. Deshalb sollte der zentrale Versorgungsbereich erhalten und gestärkt werden. Dazu zählt, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als frequenzbringende Nutzungen in den Erdgeschosslagen zu erhalten und einer sukzessiven Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum entgegenzuwirken. Dem Wohnumfeld abträgliche Nutzungen, die einen Trading-Down-Prozess bewirken können – bspw. Wettbüros und Spielhallen –, sollen verhindert werden.

3.3 Räumlich-gestalterische Ziele

Bürgerplatz umgestalten und aufwerten

In der Ortsmitte gibt es kaum öffentliche Grün- und Freiflächen. Umso wichtiger ist der relativ große Bürgerplatz als zentraler öffentlicher Raum. Mittelfristig scheint eine Umgestaltung notwendig, um dem Platz mehr Aufenthaltsqualität zu verschaffen und ihn in seiner Größe besser zu unterteilen. Während die Randbereiche zum Teil bepflanzt und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet sind, ist der zentrale, tiefgaragenunterbaute Bereich nicht bepflanzt und nicht ausgestattet. Über ein konkurrierendes Verfahren wie einen Planungswettbewerb können verschiedene Ideen gefunden werden, von denen die beste umgesetzt wird. Dabei entsteht die Chance, die an den Platz grenzenden, überwiegend öffentlichen Gebäude mit dem Freiraum zu verknüpfen und den Nutzungen Freiflächen zuzuordnen. Im zentralen, unterbauten Bereich sind Lösungen nötig, die den Raum einerseits weiter flexibel für Veranstaltungen nutzbar machen, ihn gleichzeitig weiter begrünen und an Aufenthaltsqualität und Angebot gewinnen lassen. Sollte der Huberwirt mit Anbau umgebaut werden, sollte möglichst eine Durchwegung zum Bürgerplatz vorgesehen werden, damit Alltagswege von Südwesten (Hollerner Straße, Obere Hauptstraße, Heidestraße) nach Norden und Nordosten über den Bürgerplatz führen und ihn damit beleben. Die Aufwertung des Bürgerplatzes ist im Zusammenhang mit der Bahnhofstraße zu sehen und sollte zusammen erfolgen oder aufeinander abgestimmt werden.

S-Bahnhof aufwerten

Angesichts seiner Bedeutung für den Ort ist der Echinger S-Bahnhof nicht besonders gut gestaltet. Er liegt vom Ortskern aus eher versteckt hinter einem kleinen Wäldchen, Garagen und einem kleinen Lärmschutzwall. Der Zugang ist über die Bahnhofstraße (West), einen Fußweg von der Egerländerstraße (Mitte) oder die Böhmerwaldstraße (Ost) möglich. Die Gleise können am Bahnhof nur durch eine nicht barrierefreie Fußgängerunterführung gequert werden. Die Bahnhofsanlage ist in Teilen deutlich baufällig, nicht barrierefrei und nicht zeitgemäß gestaltet (z. B. Beleuchtung, Witterungsschutz, Sitzmöglichkeiten). Positiv hervorzuheben sind die zahlreichen, gerade in einem kleineren Ort mit geringer Bustaktung wie Eching wichtigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Wegen der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde nur geringen Einfluss darauf, wie der Bahnhof und sein direktes Umfeld gestaltet ist. Perspektivisch kann das Ende der Bahnhofstraße, wo es heute bereits einen Kiosk und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt, zu einem attraktiven Eingang/Auftakt zum Bahnhof aufgewertet werden. Dabei sollte auch der Bereich mit Lärmschutzwall und Garagen mit einbezogen werden. Auch eine Verbindung

zwischen Bahnhofs- und Günzenhausener Straße für Fußgänger und Radfahrer würde die Erschließung deutlich verbessern.

4 Langfristige Sicherung der Sanierungsziele

4.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 Absatz 4 BauGB

Aus den Missständen und Zielen leiten sich Sanierungsmaßnahmen ab, die im öffentlichen Interesse liegen und dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Hierzu zählen im Rahmen der Gesamtmaßnahme insbesondere:

- §136 (4) Satz 2 Nr. 1 BauGB: Anpassung der baulichen Struktur an die Anforderungen des Klimaschutzes
- §136 (4) Satz 2 Nr. 2 BauGB: Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- §136 (4) Satz 2 Nr. 3 BauGB: Anpassung der Siedlungsstruktur an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen
- §136 (4) Satz 2 Nr. 4 BauGB: Erhalt und Fortentwicklung des Ortskerns, Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz

Das Ortsbild soll vor allem durch eine dem Ortsbild zuträgliche Sanierung privater Gebäude verbessert werden.

4.2 Sicherung der Sanierungsziele durch Bauleitplanungen und Satzungen

Durch Ausübung der kommunalen Planungshoheit, insbesondere in Form der verbindlichen Bauleitplanung und sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte, kann ein Beitrag zur Sicherung und Erreichung der Sanierungsziele geleistet werden.

Die Nachverdichtung oder Transformation von Teilbereichen soll auf der Grundlage vorbereitender Konzepte, wie bspw. städtebaulichen Feinuntersuchungen oder Rahmenplänen, erfolgen. Diese bilden die Grundlage für eine daraufhin mögliche Bauleitplanung.

5 Verfahrenswahl

5.1 Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Das vereinfachte Verfahren muss dann gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

Es handelt sich um ein heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufwertungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Funktionsschwächensanierung, die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht geplant. Aus der Neugestaltung innerörtlicher Straßenzüge und der Grünzüge sind keine solchen Bodenwertsteigerungen in nennenswertem Umfang zu erwarten.

5.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Absatz 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und sonstigen Maßnahmen sowie Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Die Bestimmungen des § 144 (2) BauGB sollen nicht zur Anwendung kommen. Danach bedürften Grundstücksverkäufe, die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken in Anwendung des § 144 (2) BauGB der Genehmigung.

Allgemeinverfügungen gemäß § 144 Absatz 3 BauGB

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

Diese so genannte Allgemeinverfügung gemäß § 144 Absatz 3 BauGB dient dazu, die durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt entstehenden Belastungen für private Eigentümer sowie den Verwaltungsaufwand auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Für folgende Sachverhalte soll eine Allgemeinverfügung für das Sanierungsgebiet „Ortszentrum“ erlassen werden:

- Die Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 (1) Nr. 2 BauGB) wird allgemein erteilt.

Unter diese Allgemeinverfügung fallen bspw. der Abschluss von Mietverträgen. Die Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und sonstige in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen (§ 144 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) bleibt hingegen bestehen.

5.3 Durchführungszeitraum

Um eine zügige und zweckmäßige Durchführung der geplanten Maßnahmen der Sanierung zu gewährleisten, wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt. Eine Frist von 15 Jahren zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erscheint im Hinblick auf die Vielfalt der Maßnahmen, die Bereitstellung der personellen und finanziellen Mittel durch die Gemeinde Eching sowie die Einbeziehung Privater erforderlich und angemessen. Insbesondere die erfolgreiche und verstärkte Umsetzung privater Sanierungsmaßnahmen erfordert erfahrungsgemäß zunächst die Umsetzung erster öffentlicher Maßnahmen mit einer positiven Signalwirkung.

6 Sanierungsrechtliche Abwägung gemäß § 136 (4) Satz 3 BauGB

6.1 Grundsätze der Abwägung

Die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot aus § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB. Danach sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht abzuwägen.

Bei den meisten sanierungsbedingten Maßnahmen sind ausschließlich öffentliche Belange betroffen, d.h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierung nicht durchgeführt würde.

Private Belange sind in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen gemäß §144 Absatz 1 BauGB betroffen. Diese privaten Belange werden in der Abwägung den Vorteilen der Sanierung durch eine koordinierte und gesteuerte Gebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohls untergeordnet. Da im Gebiet eine Vielzahl an Maßnahmen zu koordinieren ist und das kleinteilige Privateigentum die überwiegende Besitzform im Sanierungsgebiet darstellt, ist ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen, auch unter Anwendung dieser sanierungsrechtlichen Vorschriften, erforderlich.

Die Festlegung eines Sanierungsgebietes bietet Privaten hingegen auch Vorteile. Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz sowie ergänzende Fördermöglichkeiten (u.a. Kommunales Förderprogramm) in der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zählen dazu.

6.2 Prüfung der Erforderlichkeit eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB

Gemäß § 180 (1) BauGB sind Sozialpläne zu entwickeln, wenn sich Bebauungspläne, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen oder Stadtumbaumaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem betroffenen Bereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken.

Das ist etwa dann der Fall, wenn sich für die dort lebenden oder arbeitenden Menschen in Folge der planerischen Maßnahmen die Notwendigkeit ergeben kann, das Plangebiet zu verlassen, mit der Folge eines Wechsels von Arbeitsplatz, Schule, Fortbildungsstätte oder Kindergarten. Sanierungsmaßnahmen, die eine solche negative Betroffenheit der persönlichen Lebensumstände bewirken können, sind bspw. der Abriss nicht mehr sanierungswürdiger aber noch bewohnter Wohngebäude oder die Verlagerung von Betriebsstätten. Derartige Maßnahmen sind in einem Einzelfall (Sanierung ehem. Huber-Wirt geplant Mit den Betroffenen werden einvernehmliche Lösungen gesucht.

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Missstände, erarbeiteten Ziele und empfohlenen Sanierungsmaßnahmen dienen vor allem der Bewahrung und Reparatur des typischen Ortsbildes und der damit verbundenen Gestaltung und Sanierung öffentlicher Räume sowie privater Wohngebäude. Für die im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen durch die Sanierung eher Vorteile, bspw. in Gestalt eines attraktiven Wohnumfeldes.

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb im vorliegenden Fall nur in Einzelfällen zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplans ist nicht erforderlich.

6.3 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Sanierung ergibt sich aus dem Charakter der Gesamtmaßnahme. Die Umsetzung der Maßnahmen kommt den Bewohnern des künftigen Sanierungsgebietes und den Bürgern des Gesamtortes zugute; die positiven Wirkungen der durchgeführten Maßnahmen werden über das eigentliche Gebiet hinaus wirksam.

Um die Missstände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 Absatz 1 und 3 BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Missstände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden.
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.

- Ein Sanierungsgebiet ist eine geeignete Grundlage für die Förderung aus einem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm.

6.4 Grundlage der Abwägungsentscheidung

Grundlage der Abwägungsentscheidung bilden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (mit Ermittlung der Beurteilungsunterlagen und der Ergebnisse der Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse von Betroffenen). Für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine parzellen- bzw. flurstückscharfe Analyse der Bestandssituation durchgeführt. Im Verlauf des Planungsprozesses wurde diese in einer Schwächen-Karte zusammengefasst, in der die städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. 3 BauGB sowohl grafisch als auch textlich erläutert sind.

Die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde begleitet von einem Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess der Betroffenen. Die Ergebnisse sind ebenfalls in das Sanierungskonzept eingeflossen. Die Veranstaltungen und Beteiligungsschritte sind in Kapitel „IV Partizipation“ des ISEK mit VU aufgeführt.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse sowie der Analyse der Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet wurde das Leitbild mit Entwicklungszielen für das Ortszentrum definiert. Die formulierten Ziele ergeben sich aus den individuellen Prägungen des Ortes, die es zu erhalten gilt (Stärken-Karte) bzw. den Missständen, mit der Intention diese zu beheben (Schwächen-Karte).

6.5 Abwägungsergebnis

Die Ergebnisse der VU bilden das zu bewertende Abwägungsmaterial und münden schließlich im Sanierungskonzept.

Das Abwägungsergebnis besteht somit aus den allgemeinen Sanierungszielen (§ 140 Abs. 3 BauGB), die im räumlichen Maßnahmenplan dargestellt sind (siehe Anlage) sowie in den Kapiteln „Funktionale Ziele“ und „Räumlich-gestalterische Ziele“ erläutert werden.

Die satzungsmäßigen Gebietsgrenzen (§ 142 Absatz 1 Satz 2 BauGB) sind in Anlage 01 zur Sanierungssatzung dargestellt. In der Begründung wird die Abgrenzung im Kapitel „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ textlich erläutert. Die Verfahrenswahl ist ebenfalls Ergebnis der Abwägung und im Kapitel „Verfahren“ erläutert. Gewählt wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 Absatz 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB.

7 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Abwägungsentscheidung und bietet der Gemeinde Spielräume. Bei der räumlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Gemeinde also einen Entscheidungsspielraum, ist aber in der Begründungspflicht und es müssen einige Grundsätze beachtet werden.

Das Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB wurde bewusst großzügig abgegrenzt, um auch die Ränder zu erfassen, in denen keine Maßnahmen erforderlich sind. Das abzugrenzende Sanierungsgebiet ist deshalb kleiner als das Untersuchungsgebiet. Dass das Sanierungsgebiet nicht größer sein kann als das Untersuchungsgebiet, ergibt sich auch aus der formalen Anforderung, zuvor vorbereitende Untersuchungen durchgeführt zu haben (Ausnahme §141 (2) BauGB).

Die Lage eines Gebäudes oder Grundstücks in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beinhaltet für die Eigentümer zahlreiche Vorteile aber auch Nachteile. Dazu gehören (wie auch bei jedem Bebauungsplan o.ä.) Eingriffe in das Eigentum, bspw. in Form der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht oder des Vorkaufsrechts der Gemeinde. Alleine deshalb schon kann der Umgriff eines Sanierungsgebietes nicht willkürlich festgelegt werden, sondern bedarf einer sorgfältigen Abwägung und Begründung.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Im vereinfachten Verfahren ist die Zweckmäßigkeit alleiniger Maßstab der Abgrenzung. Die Zweckmäßigkeit begründet sich durch die Finanzierbarkeit, den konzentrierten Fördermitteleinsatz, die Mitwirkungsbereitschaft Privater sowie den Funktionszusammenhang der einbezogenen Grundstücke mit den Sanierungszielen und -maßnahmen.

Es erfolgt eine parzellenscharfe/ flurstücksscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes (es sein denn, dies würde zu absurden Umgriffen führen).

Einbezogen werden Gebiete, in denen städtebauliche Missstände bestehen, die mit dem Sanierungskonzept als Gesamtmaßnahme aus öffentlichen und privaten Maßnahmen behoben werden sollen. Es gilt der Maßstab des öffentlichen Interesses an einer einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Der Einbezug von einzelnen Grundstücken, auf denen keine Missstände bestehen, die aber aus Gründen des Funktionszusammenhangs zweckmäßigerweise dem Sanierungsgebiet zugeschlagen werden sollten, ist zulässig.

Die Erwägung der Gemeinde, den Eigentümern von Grundstücken durch deren Einbeziehung in das Sanierungsgebiet die Möglichkeit zu eröffnen, Städtebauförderungsmittel für die Durchführung von Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen, ist für das Vorliegen von Substanzmängeln im Ansatz

unergiebig. Die Gemeinde hat es nicht gleichsam in der Hand, losgelöst vom Vorliegen solcher Missstände allein durch eine großzügige Begrenzung des Sanierungsgebietes Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln zu kreieren.

Grundstücke, zumindest in Grenzlagen, die von der Sanierung nicht betroffen sind, sind aus dem Gebiet ganz oder teilweise herauszunehmen. Das bloße Interesse eines Eigentümers, dass sein Grundstück im Hinblick auf etwaige Städtebauförderungsmittel in ein festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen wird, stellt keinen abwägungserheblichen Belang dar, den eine Gemeinde bei der Gebietsabgrenzung zu berücksichtigen hätte, und vermag daher auch keine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren zu begründen.

Eine ermessensfehlerhafte Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann dazu führen, dass die Sanierungssatzung rechtswidrig wird.

Aus diesen Überlegungen und Grundsätzen heraus wird eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen, die eine Verkleinerung des Umgriffs gegenüber dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen vorsieht.

Für die einbezogenen Areale ergibt sich die Begründung aus der Karte der städtebaulichen Missstände (Schwächen) sowie aus der Verortung der Sanierungsmaßnahmen (Projekte).

Ein späterer Einbezug der aktuell nicht einbezogenen Flächen in das Sanierungsgebiet ist im Falle einer Fortschreibung des Sanierungskonzeptes auf der Grundlage einer neuen Abwägung möglich.

IX **Beschluss**

Gemeinde Eching

Eching, 10.01.2025

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Gemeinderates am 26.11.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

67.7. Beschlussfassung für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und den Umgriff der Sanierungssatzung gemäß § 142 ff. BauGB

Beschluss:

- a) Das vorgestellte ISEK im Entwurf vom 04.11.2024 wird hiermit beschlossen.
- b) Der vorgestellte Umgriff des Sanierungsgebiets im Entwurf vom 04.11.2024 wird hiermit beschlossen und alle weiteren Schritte eingeleitet (Vorbereitung Sanierungssatzung mit Begründung)

Das ISEK ist öffentlich bekanntzumachen und der Förderstelle in der Regierung von Oberbayern vorzulegen.

Ja 21 Nein 4 Anwesend 25 Mehrheitlich beschlossen

Verteiler:

Abt. 3

Gemeinde Eching

Eching, 21.10.2025

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Gemeinderates am 30.09.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

77.3. Erlass einer Sanierungssatzung gem. §142 BauGB für die Bereiche Ortsmitte, Waagstraße, Bahnhofsumfeld mit Bahnhofstraße

Beschluss:

„Für den dargestellten Bereich der Ortsmitte, dem Bereich Waagstraße, der Bahnhofstraße mit Bahnhofsumgriff wird eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig wird gem. § 144 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB beschlossen, dass innerhalb des Sanierungsgebietes Bauvorhaben gem. § 144 Abs.1 BauGB mit der Gemeinde abgestimmt werden müssen.

Die beigefügte Satzung wird dem Beschluss als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.“

Ja 12 Nein 4 Anwesend 16 Mehrheitlich beschlossen
(Frau Rehm bei der Abstimmung abwesend)

Verteiler:

Abt. 1
Abt. 3

Hr. Vogt z.L. ✓
[Signature]

Gemeinde Eching

Eching, 16.04.2026

Auszug aus der Niederschrift

Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

83.6. Erlass einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB, neue Beschlussfassung

Herr Gemeinderat Gürtner stellt den Antrag der Vertagung des Tagesordnungspunktes 83.6 und 83.7.

Der Vorsitzende lässt über den Vertagungsantrag abstimmen:

Ja 4 Nein 18 mehrheitlich abgelehnt

Beschluss:

„Der Gemeinderat beschließt den Neuerlass der Sanierungssatzung „Ortszentrum“ Eching gemäß § 142 BauGB.

Gleichzeitig wird gem. § 144 Abs.1 Nr.1 BauGB beschlossen, dass innerhalb des Sanierungsgebietes Bauvorhaben gem. § 144 Abs.1 BauGB mit der Gemeinde abgestimmt werden müssen.

Beiliegende Satzung, einschließlich Anlage 1, werden dem Beschluss als Anlagen beigefügt.“

Ja 14 Nein 8 Mehrheitlich beschlossen

Verteiler:

Abt. 1
Abt. 3



Bekanntmachung

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ der Gemeinde Eching

Die Gemeinde Eching hat eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortszentrum“ der Gemeinde Eching erlassen.

Die oben genannte Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich und liegt ab dem 06.05.2026 für die Dauer ihrer Gültigkeit im Rathaus der Gemeinde Eching, Bürgerplatz 1, 85386 Eching, Raum I.24, 1. Obergeschoss zur Einsichtnahme aus.

Michael Steigerwald
Erster Bürgermeister

Angeschlagen am: 06.05.2026

Unterschrift der/des Beschäftigten

Abgenommen am: 26.05.2026

Unterschrift der/des Beschäftigten



GEMEINDE
ECHING