

STADT FREISING
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN MIT
GRÜNORDNUNG FÜR DEN ORTSTEIL PULLING

30.10.2019



Auftraggeber:

Stadt Freising
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising

Fachliche Bearbeitung:

Planungsbüro Skorka
Stadt- und Ortsentwicklung

Bichlmairstr. 8
82061 Neuried

Manuela Skorka
Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin byak

Mitarbeit:

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

Zeitraum 2018 - 2019



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

1. EINFÜHRUNG

2. KARTE RAHMENPLAN MIT TEXTLICHEN ZIELEN

3. THEMENFELDER VON BESONDERER BEDEUTUNG

- LÄRMIMMISSIONEN
- NUTZUNGEN
- WOHNEN
- GEMEINSCHAFTSRÄUME
- FREIRAUM
- 4-GLEISIGER AUSBAU DER BAHNSTRECKE
- PLANUNGSINSTRUMENTE UND HERANGEHENSWEISE

4. ANALYSE MIT STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

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

EINFÜHRUNG



Abb. 1: Ortsteile Pulling und Achering, Maßstabslos

AUFGABENSTELLUNG

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

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

Vorausgegangene Planungen

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

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

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

Inhalt der Rahmenpläne

Eine stadtplanerische Besonderheit liegt darin, dass die Ortschaften sowohl im Großraum München als auch in unmittelbarer Nähe zum Flughafen MUC liegen. Dieser Umstand

bringt einerseits große Einschränkungen mit sich (insbesondere durch den Fluglärm), birgt gleichzeitig aber auch große Chancen für eine künftige Entwicklung.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung stellt die Konzeptkarte mit den räumlich zugeordneten Zielen sowie textlichen Zielen zu wesentlichen Themenfeldern den Hauptteil des Rahmenplans dar. Hier sind alle wichtigen Entwicklungsziele kompakt dargestellt.

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

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

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

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

ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT UND RAHMENPLAN

Ortsentwicklungsplanung 2017

Auf Basis einer intensiven Bürgerbeteiligung wurde ein übergeordnetes Ortsentwicklungskonzept erstellt.

Hauptziele

1. Pulling ist Wohnstandort
2. Pulling setzt auf eine attraktive Ortsmitte und Versorgungsmöglichkeiten
3. Pulling setzt auf Stadtraumqualitäten
4. Pulling setzt auf Erreichbarkeit

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



Abb. 2: Ortsentwicklungskonzept Pulling 2017, "Stärken und Potenziale", S. 86

Rahmenplan 2019

Konkretisierung der Ziele zu einzelnen räumlichen Bereichen sowie Themenfeldern.

Schwerpunkt: Entwicklungschancen und Profilierung des Ortes

Detaillierte Aussagen

- Für geeignete Nutzungsspektren
- Zur städtebaulichen Struktur und Gebäudetypologie
- Zu den Freiräumen
- Zu möglichen Entwicklungsflächen im Innen- und Außenbereich
- Sowie zu einzelnen Fragestellungen in den Orten (möglicher 4-gleisiger Ausbau der Bahn, Nahversorgung und Treffpunkte u.v.m.)

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

PLANUNGSINSTRUMENT RAHMENPLAN

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

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

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

Vorhandene, dynamische Entwicklung

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

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

Gewünschte Veränderungsprozesse müssen häufig über längere Zeiträume hinweg vorangebracht werden.

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

Ausrichten einzelner Projekte auf das Gesamtziel

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

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



Abb. 3: Baum

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

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

RAHMENPLAN MIT ZIELEN

KONZEPTKARTE RAHMENPLAN

TEXTLICHE ZIELE ZU EINZELNEN
BEREICHEN UND THEMENFELDERN

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

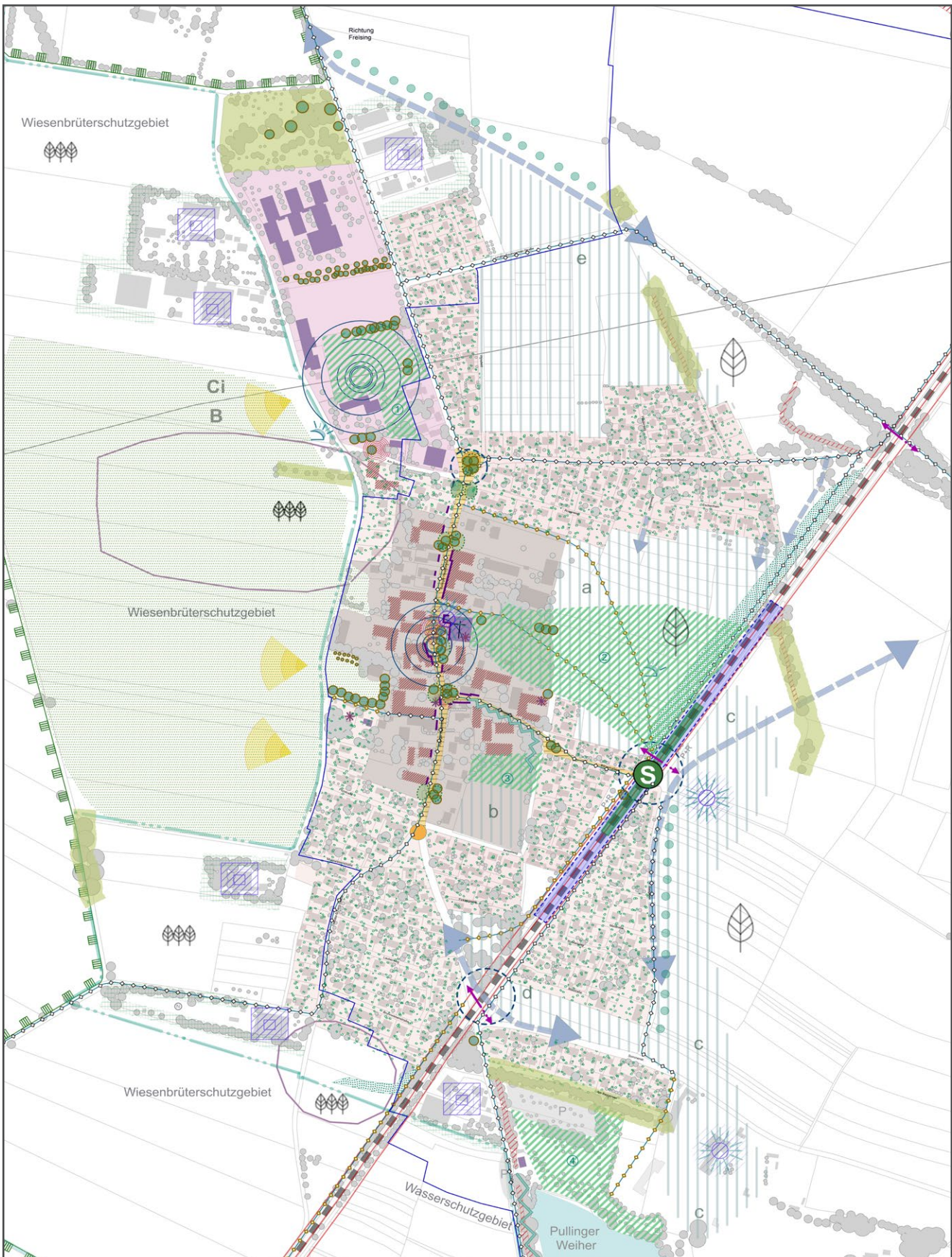


Abb. 4: Zielekarte Pulling

ZIELE RAHMENPLAN

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

1. Erhalt der Identität von Pulling als eigenständige Ortschaft mit ursprünglich dörflicher Prägung
2. Erhalt der vorhandenen Nutzungsmischung, Stabilisierung der Wohnnutzung bzw. Fortentwicklung der Wohnnutzung im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten, Ergänzung fehlender Wohnraumangebote
3. Nutzen der Chancen des Standortes hinsichtlich der Nähe zu Freising, zu Hochschulen, zu München und zum Flughafen sowie des S-Bahnanschlusses für die künftige Entwicklung
4. Gezielte Ansiedlung geeigneter Nutzungen bzw. Branchen und Betriebe, mit dem Ziel den Ort selbst zu stärken und zu profilieren
5. Abstimmung künftiger Nutzungen oder Standortfragen mit den Planungen für den Hauptort Freising, z. B. hinsichtlich der Verlagerung / Erweiterung von in Pulling oder im Stadtgebiet ansässigen Betrieben
6. Ansiedlung eines Nahversorgungsangebotes, ggf. auch als Treffpunkt für die BewohnerInnen
7. Erhalt und Stärkung des gesellschaftlichen Lebens und der Dorfgemeinschaft (z. B. durch räumliche Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten)
8. Erhalt der Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere des Grundschulstandortes
9. Aufwertung des Ortskerns (Gestaltung des öffentlichen Raums und funktionale Stärkung durch zentrale Angebote)
10. Verbesserung der Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Bereichen
11. Erhalt und Weiterentwicklung der Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes, Ausbildung eines qualitätsvollen Übergangs von Siedlung und Landschaft
12. Erhalt und Weiterentwicklung vorhandener Freiraumqualitäten, Aufwertung bestehender Freiflächen und Ergänzung neuer Freiflächen
13. Verbesserung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes
14. Verbesserung der Anbindung des Ortes an Freising, die Hochschule und den Flughafen insbesondere mit dem ÖPNV und Rad
15. Berücksichtigung und Verbesserung des Schutzes vor den vorhandenen Lärmimmissionen (Bahnlinie, Flugverkehr)

THEMENFELDER VON BESONDERER BEDEUTUNG

LÄRMIMMISSIONEN

NUTZUNGEN

WOHNEN

GEMEINSCHAFTSRÄUME

FREIRAUM

AUSBAU DER BAHNSTRECKE

PLANUNGSINSTRUMENTE UND
HERANGEHENSWEISE

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

Bestehende und künftige Nutzungen im Kontext zum Thema Fluglärm

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

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

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

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

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

Schienenlärm

Über das Thema Fluglärm hinaus ist Pulling auch vom Schienenlärm betroffen. Insbesondere der Güterverkehr in der Nacht beeinträchtigt die Nutzungen. Im Nahbereich der Bahnstrecke ist daher im Einzelfall (einzelne Baugenehmigung) zu prüfen, wie die verschie-

denen und sich überlagernden Lärmquellen zu werten sind.

Im Fall eines möglichen 4-gleisigen Ausbaus ist einerseits mit einem weiter ansteigenden Zugverkehrsaufkommen und mit höheren Geschwindigkeiten zu rechnen, andererseits sind im Zuge des Umbaus Lärmschutzmaßnahmen zwingend umzusetzen, was dann in einzelnen Fällen zu Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation führen kann. (siehe auch Themenfeld 4-gleisiger Ausbau der Bahnstrecke)

Ziele der BewohnerInnen und der Stadt Freising

Die BewohnerInnen und am Ort arbeitenden Menschen nehmen den Lärm unterschiedlich wahr. Insgesamt wird er jedoch als belastend empfunden und man möchte weitere Verschlechterungen verhindern. Gleichzeitig wird der Ort auf Grund seiner gewachsenen Bewohnerstruktur und seiner vielen Qualitäten als Wohnstandort geschätzt. Die Wohnnutzung, die den Ort mit ca. 1.500 Einwohnern prägt, soll daher dauerhaft aufrecht erhalten werden. Auf Grund der rechtlichen Vorgaben sollen aus planerischer Sicht Möglichkeiten für Nutzungen gestärkt werden, die "ein zweites Standbein" neben dem Wohnen darstellen und eine organische Fortführung der bestehenden Nutzungen darstellen. (siehe auch Themenfeld 'Ergänzende Nutzungen')

Themenfeld Lärm



Abb. 5: Lärmimmissionen durch Flugverkehr



Abb. 6: Lärmimmissionen durch Bahnstrecke



Abb. 7: vorhandene Mischnutzung



Abb. 8: vorhandene Wohnnutzung

ERLÄUTERUNG KONZEPT (NUTZUNGEN)

Künftige Nutzungen sind in Abhängigkeit zum Thema Fluglärm zu sehen

Pulling weist eine für die Region typische dörfliche Struktur mit landwirtschaftlich geprägtem Ortskern und daran angelagerten Wohngebieten auf. Die Frage künftiger Nutzungen ist jedoch stark von der Nähe zum Flughafen und den damit verbundenen Lärmemissionen geprägt. Hierbei sind zwei verschiedene Bereiche zu betrachten, für welche unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen gegeben sind: der bereits bebaute Siedlungsbereich und mögliche Neuausweisungen im Außenbereich.

Ziel für den bebauten Bereich ist es, die bestehenden Nutzungen fortzuführen und harmonisch weiterzuentwickeln. Hier sind weiterhin Wohn- und Mischnutzungen möglich. Im dörflich geprägten Ortskern sind noch viele Hofstellen vorhanden. Teilweise wurde jedoch die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, so dass sich hier die Frage einer sinnvollen Nachnutzung stellt.

Für den Außenbereich ist lediglich die Neuausweisung von Gewerbe- oder Industriegebieten gemäß BauNVO zulässig. Auch die Überlegungen aus dem Ortsentwicklungskonzept, im nördlichen Bereich des Ortes in der Lärmschutzzone C Wohngebiete auszuweisen, ist nach aktuellen Erkenntnissen auf Grund des Planfeststellungsverfahrens zur 3. Startbahn nicht möglich.

Gezielte Auswahl und Steuerung neuer Nutzungen

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

einer Angebotsplanung ist fachlich nicht zu empfehlen. Auf Grund der großen Nachfrage nach Flächen würden Gewerbeflächen schnell vergeben werden können, es sollte jedoch immer auch ein Mehrwert für die Ortschaft Pulling erkennbar sein.

Die Lage von Pulling im Großraum München und in unmittelbarer Nähe zum Flughafen, die Nähe zu allen Angeboten der attraktiven Kreisstadt Freising und den Hochschulen sowie des S-Bahnanschlusses stellen große Potentiale für eine qualitätvolle Entwicklung auch im Rahmen der Einschränkungen durch den Fluglärm dar.

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

Gemeinbedarf und Nahversorgung

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, insbes. Grundschule und Kinderbetreuung, stellen einen wichtigen Baustein für die Lebensqualität in Pulling dar. Daher sollten diese dauerhaft in dem Ortsteil gesichert werden. Eine Ergänzung mit Räumen, die von verschiedenen Gruppen im Ort genutzt werden können, ist ein weiterer Baustein, der auch von vielen BewohnerInnen als wichtig angesehen wird. Ein besonderes Anliegen ist die Einrichtung eines Nahversorgungsangebotes. Hierbei sollte an Modelle gedacht werden, die nicht rein als Einzelhandelsbetrieb gehandhabt werden, sondern die Elemente von Gemeinschaft beinhalten oder darauf aufgebaut werden (z. B. aus der Bewohnerschaft heraus organisierter Treffpunkt mit Angeboten des täglichen Bedarfs im Sinne eines "Dorfladens"). Zum Thema Nahversorgung in Pulling wird derzeit eine separate Studie durchgeführt.

Themenfeld Nutzungen

Wohnen

Da Wohnen als Nutzung bei Neuausweisungen unter den bestehenden rechtlichen Bedingungen nicht möglich ist, sollte das Wohnen eine wichtige Rolle in den bestehenden Gebieten spielen. Die Wohnnutzung in den Wohngebieten sollte erhalten und gestärkt werden, z. B. durch eine maßvolle Nachverdichtung. Auch im Bereich des Dorfkerns kann man sich eine Umnutzung dörflich geprägter Gebäudestrukturen zu Wohnen gut vorstellen.

Ergänzende Nutzungen

Als passende, ergänzende Nutzungen werden insbesondere Übernachtungs- und Tagungsangebote, neuartige Raumangebote für das Arbeiten (Co-Working, Meetings), aber auch ergänzende Wohnformen, z. B. generationsübergreifende Wohnprojekte oder Wohnen für Auszubildende und Studenten gesehen. Diese Nutzungen können sowohl in bestehenden Gebäuden als auch in Neubauten, die zum Ortsbild passen, untergebracht werden. (siehe auch folgende Seiten)

Kleinteiliges Gewerbe

Das bestehende Gewerbe in Pulling zeichnet sich durch einzelne, kleinteilige Standorte, meist in Ortsrandlage aus. Diese Struktur soll auch für die zukünftige Entwicklung beibehalten werden. Es sollten gezielt den Ort gut ergänzende Betriebe angesiedelt werden, welche zudem auf Grund ihrer Lage am Übergang von Siedlung zur Landschaft einen besonderen Bezug zur Landschaft haben.

Entwicklungsflächen

Auf der Basis von Überlegungen zu Standortverlagerungen im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung, bspw. bezüglich des Sportstandorts, kommt es im Rahmenplan zu einer genaueren Betrachtung von unterschiedlichen Flächen im Ortsgebiet, die zukünftig noch entwickelt werden könnten. Für diese Flächen mit Entwicklungspotential werden Empfehlungen zur Nutzung sowie zur baulichen Ausgestaltung gegeben.

>> Siehe auch Kapitel "Planungsinstrumente und Herangehensweisen"

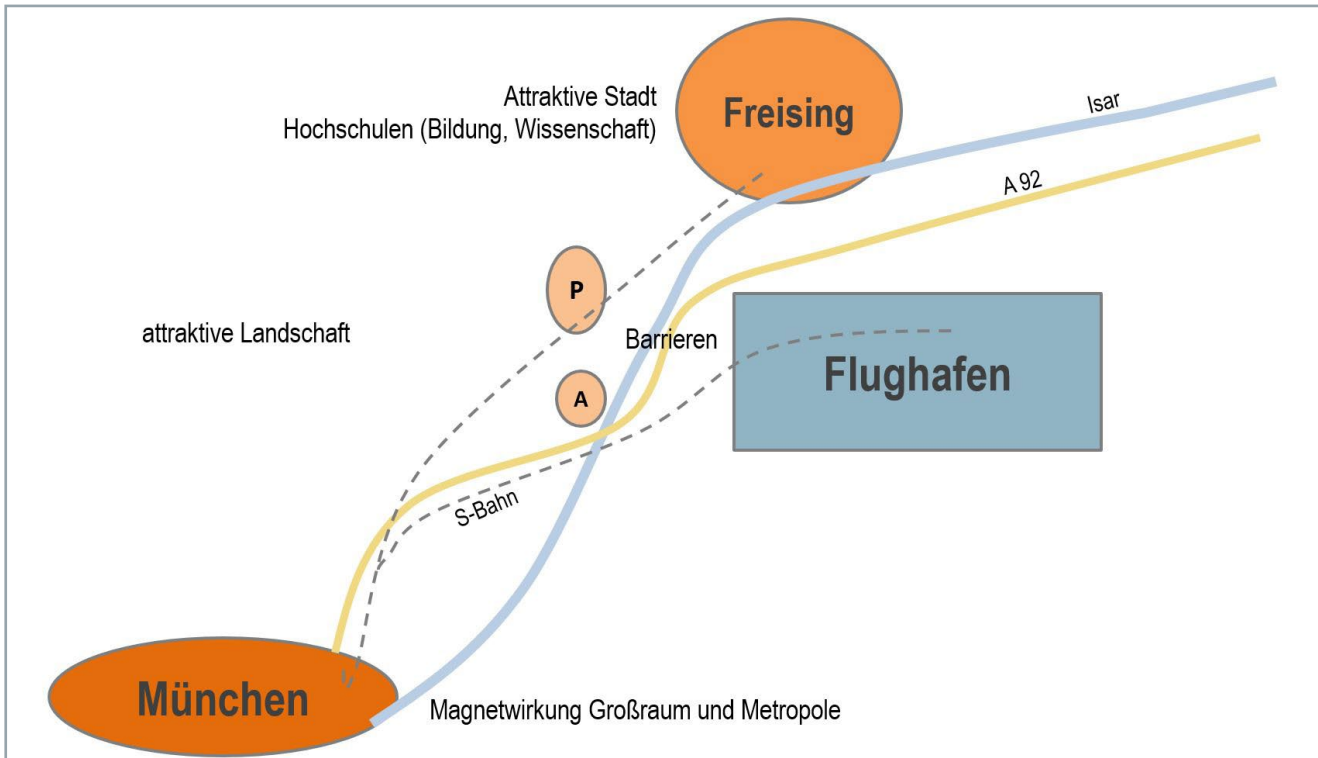


Abb. 9: Lage der Ortschaften Pulling und Aching

Standortfaktoren

- Lage im Großraum München als Region mit großer Dynamik
- Nähe zum Flughafen und an Freising / den Hochschulen
- S-Bahnanschluss Pulling nach Freising/ München
- Nahmobilität aber unzureichend: direkte Verbindungen (ÖPNV, Rad) zum Flughafen oder zu den Hochschulen nicht gegeben

Themenfeld Nutzungen



Abb. 10: Flughafen München



Abb. 11: Stadt Freising



Abb. 12: Bahnstrecke in Pulling

CHANCEN IM HINBLICK AUF EINE GEZIELTE AUSWAHL VON NUTZUNGEN FÜR DIE ORTSCHAFT PULLING

Nutzungen in der Nähe des Flughafens

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

Kontext zu Freising

- Wissenschaft („angedockt“ an Hochschulen)
- Verlagerung von Nutzungen aus / nach Freising Hauptort
- Zusammenspiel Hauptort / Ortsteile

Gute Anbindung (Flughafen, Autobahn, S-Bahn, übergeordnete Radwege)

- Nutzungen, die überregionale Bedeutung haben (z. B. Wissenschaft, Museum, Kultur)
- Landschaftsräume Isar + Wiesenlandschaft

Mögliche Profilierung

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

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

Die Nähe zu München, zum Flughafen, zu den Hochschulen und zum S-Bahnanschluss in Kombination mit dörflichem Charakter als Potential nutzen

Die Lage von Pulling im Großraum München, die Nähe zum Flughafen und zu den Hochschulen sowie der S-Bahnanschluss stellen große Potentiale zur weiteren Entwicklung von Pulling dar. Die Nachfrage nach Flächen aller Art, insbesondere nach Gewerbeflächen und Wohnraum, ist enorm. Daher besteht die Chance, Nutzungen gezielt auszuwählen, die den Ort bereichern. Eine "Überformung" durch beliebige Nutzungen, die keinen Zusammenhang zu Pulling bilden und den ursprünglichen Charakter zerstören, sollte vermieden werden.

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

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

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

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

Die Kombination von Arbeiten und Wohnen ist im dörflichen Bereich typisch und trägt zur Lebendigkeit des Dorflebens bei. Eine Ergänzung mit modernen Formen von Arbeitsräumen und des Zusammenarbeitens stellt eine passende Entwicklungschance für Pulling dar.

Im Umland von München, insbesondere auch im Hinblick auf die Nähe zum Flughafen, gibt es für diese Nutzungen eine große Nachfrage.

Übernachtung und Tagungen

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

Gezielte und gesteuerte Ansiedlung von Nutzungen

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

Themenfeld

Ergänzende Nutzungen

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

>> Siehe auch Planungsinstrumente und Herangehensweisen

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

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

Lokal handeln - gemeinsam profitieren

Durch eine gute Vernetzung der lokalen AkteurInnen können neue produktive Netzwerke zwischen Wissenschaft, Kleingewerbe, Selbständigen, Landwirtschaft und Handwerk entstehen.

Verbesserte ÖPNV- und Radwegeanbindung als Basis für einen attraktiven Standort

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

Nahversorgung

siehe Nutzungen S.19



Beispiel Mesner Hof

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

Abb. 13-16



Themenfeld Ergänzende Nutzungen

Beispiel Stiftung Nantesbuch

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

Abb. 17-21



Rahmenbedingungen für Wohnen

Aufgrund der durch den Fluglärm bedingten rechtlichen Rahmenbedingungen sind im Zuge der Bauleitplanung im Außenbereich in Pulling nur Gewerbe- und Industriegebiete oder bestimmte Sondergebiete zulässig. Eine Neuausweisung von neuen Wohngebieten ist nach derzeitigem Stand nicht möglich.

Keine Neuausweisung von Wohngebieten zulässig

Im Innenbereich nach §34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) ist eine Wohnnutzung weiterhin zulässig. Hier kann die Wohnnutzung in Pulling durch Nachverdichtung und Nach- sowie Umnutzung erhalten und gestärkt werden. Die Zulässigkeit und der bauliche Aufwand sind jedoch im Einzelfall zu prüfen, da auch andere Faktoren (z. B. Schienenlärm) zu beachten sind und die Wohngesundheit ebenfalls einen wichtigen Belang darstellt.

Potentiale im Ortskern nutzen

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

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

Ergänzung des bestehenden Wohnraumangebotes

Pulling weist im Bereich der Wohngebäude v. a. Einfamilienhäuser auf. Dieses insbesondere auf Familien ausgerichtete Wohnraumangebot

sollte mit weiteren Wohnformen ergänzt werden, insbesondere für

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

Einfamilienhausgebiete

Auch die Einfamilienhausgebiete bieten Möglichkeiten, die Wohnnutzung in Pulling weiterzuentwickeln. Eine behutsame Nachverdichtung in Form von Anbauten, Dachausbauten oder größeren Ersatzbauten ist sinnvoll. Die bestehenden Qualitäten von homogenen und durchgrünten Wohngebieten sollten hierbei gewahrt werden. Zusätzlicher Wohnraum geht oftmals mit neuem Bedarf an Parkierung einher. Daher sollte darauf geachtet werden, dass Garagen und Stellplätze so angeordnet werden, dass die Wirkung einer grünen Vorgartenzone möglichst erhalten wird. Dies kann z. B. durch Baumpflanzungen oder Rasenpflaster unterstützt werden.

In einigen Fällen kann eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus für das Wohnen im Alter (z. B. Mehrgenerationenhaus) ein Anlass sein, umzuziehen - damit wird das Haus frei für junge Familien.

Geeignet könnte auch das Programm "Wohnen für Hilfe" sein, bei dem Studenten günstig bei älteren Menschen wohnen und diese im Gegenzug im Alltag unterstützen.

Eine mögliche Ergänzung mit kleinteiligen Dienstleistungen, freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen ('Wohnen und Arbeiten') sind ebenfalls denkbar, solange diese in den bestehenden städtebaulichen Strukturen ausgeübt werden können und das Wohnen nicht stören.

Themenfeld Wohnen

Beispiel Penzberg

Umbau einer Hofstelle zu einem Mehrfamilienhaus
(Quelle Bauberater)

Architekt Michael Chowanetz



Abb. 22: Umnutzung Hofstelle zu Wohnen

Beispiel Frongahof Waldkirchen

Landgasthof, Übernachtung, Erlebnisbauernhof



Abb. 23: Zeitgemäße Wohnqualitäten



Abb. 24: Ausbau des Scheunenteils



Abb. 25: Freiräume in dörflicher Gestalt

Mehrgenerationenhäuser Weyern



Abb. 26: Gebäude und Freiflächen



Abb. 27: Dörfliche Gebäudetypologie mit Wohnnutzung



Abb. 28: Gebäudestellung entsprechend der dörflichen Struktur



Abb. 29: Ausbildung eines dörflichen Angers

Beispiel Wohnsiedlung "Klosteranger" Gemeinde Weyern

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

Leupold Brown Goldbach Architekten

Themenfeld Wohnen



Abb. 30: Hofstelle Aich, LK Freising. Die Hofstelle wurde in Grundstruktur inklusive der Nebengebäude erhalten. Kern ist ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen. Architekt Bert Obermeyer

Räume für verschiedene Bevölkerungsgruppen

Aus dem Ortsentwicklungskonzept sowie der Bürgerinformationsveranstaltung im Zuge dieses Rahmenplans geht hervor, dass die BürgerInnen sich zusätzliche Räumlichkeiten wünschen, die von verschiedenen aktiven Gruppen im Ort genutzt werden können.

Das Sportheim bietet Räume, die sich die verschiedenen Gruppen teilen, allerdings wird dies teilweise als unbefriedigend angesehen. Die Gaststätte im Sportheim wird von vielen BewohnerInnen sehr geschätzt, es wurde angefragt, zusätzliche Räume bewusst zu ergänzen, um die Gaststätte zu stützen.

Andere BewohnerInnen sehen es als besser an, nicht nur die Räume des Sportvereins nutzen zu können, um mehr Eigenständigkeit der verschiedenen Gruppen zu erreichen. Viele BewohnerInnen sprechen sich daher für einen "Bewohnertreff" aus, der z. B. auch mit einem Dorfladen- oder Dorfcafé Konzept kombiniert sein könnte. Die Kombination solcher Räumlichkeiten und eine Organisationsform, die stark von der Bewohnerschaft oder den aktiven Gruppen getragen wird, kann ein guter Ansatz sein.

Einige BewohnerInnen sprechen andere, bereits vorhandene Räume an, die intensiver genutzt werden könnten. (z. B. Pfarrhaus, bestimmte Hofstellen, Schulaula, Räume der Feuerwehr, Raum im Kirchturm oder Kirchenraum selbst).

Genauere Ermittlung des Raumbedarfes und der Möglichkeiten zum dauerhaften Betrieb erforderlich

Der genaue Bedarf an Räumen sowie die Möglichkeiten des dauerhaften Unterhalts und geeigneter Organisationsstrukturen sollte im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit den aktiven Gruppen vor Ort genauer geklärt werden, um daraus sinnvolle Konzepte ableiten zu können.

Die genaue Lage und bauliche Form eines Angebotes für die Jugendlichen wurde ebenfalls unterschiedlich bewertet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anordnung eines Jugendtreffs in der Nähe anderer öffentlicher Angebote, jedoch mit eigenem Umfeld, das auch Raum für einen gewissen Rückzug und eine eigenständige Nutzung durch die Jugendlichen bietet, sinnvoll.

Chancen für die Ortsmitte

Die Ortsmitte von Pulling ist städtebaulich noch ablesbar, es sind aber kaum noch Nutzungen vorhanden, die diese beleben oder die die BewohnerInnen im Alltag aufsuchen. Die Anordnung eines "Bewohnertreffs" in der Ortsmitte würde diese als gesellschaftlichen Treffpunkt wiederbeleben.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Kombination eines bürgerschaftlich getragenen Nahversorgungsangebotes mit Räumen für die verschiedenen Gruppen ein positiver Ansatz.

Die Kombination von Räumen für die Bewohnerschaft mit einem attraktiven, nutzbarem öffentlichen Raum (z. B. Platzsituation mit entsprechenden Aufenthaltsangeboten) ist sinnvoll und stärkt das Ziel, Begegnung zu fördern.

Zwei zentrale Bereiche in Pulling

Die Bündelung der "täglichen Anlaufstellen" von Schule, Kindergarten, Spielplatz, Sport und Feuerwehr stellt ebenfalls einen Treffpunkt und zentralen Bereich in Pulling dar, der erhalten werden sollte. Eine Besonderheit, die ebenfalls erhalten werden sollte, sind die (halböffentlichen) Übergänge zwischen den verschiedenen Einrichtungen. Eine Begegnung der NutzerInnen der verschiedenen Einrichtungen wird durch diese fließenden Übergänge unterstützt.

Werden beide zentralen Bereiche (Gemeinbedarf im Norden) und Ortsmitte bei der Kirche aufeinander abgestimmt, verträgt der Ort aus fachlicher Sicht zwei derartige gesellschaftliche Treffpunkte.

Themenfeld Treffpunkt / Gemeinschaftsräume



Abb. 31: Sportverein



Abb. 32: St. Ulrich Kirche



Abb. 33: Grundschule und Kinderbetreuung



Abb. 34: Sonderpädagogisches Förderzentrum



Abb. 35: Freiwillige Feuerwehr

Vorhandene Räumlichkeiten mit öffentlichen Nutzungen sowie mögliche Potentiale zur Schaffung von Räumen für aktive Gruppen in Pulling



Abb. 36: Wohn/Geschäftsgebäude im Ortskern



Abb. 37: Gebäudeensemble im Ortskern



Abb. 38: Freiraum, Konzeptkarte, maßstabslose Verkleinerung

ERLÄUTERUNG KONZEPT (FREIRAUM)

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

Ortsbildprägende Bäume

Der Baumbestand wurde im Rahmen der Analyse erhoben und städtebaulich bewertet. Insgesamt ist eine starke Durchgrünung mit Gehölzen gegeben. Die als "ortsbildprägend" dargestellten Bäume weisen eine besondere Wirkung auf und sind Teil des Ortsbildes.

Mit „Straßenbegleitende Baumgruppen“ kann der zentrale Straßenabschnitt kenntlich gemacht werden. Dabei handelt es sich um unregelmäßig angeordnete Baumgruppen entlang der Pullinger Hauptstraße. Es wird an bestehende Gehölze angeknüpft, welche bereits räumlich und situativ wirksam sind. Durch die Gruppierungen und die Stellung wird das typische Dorfbild (Wechsel einzelner Baumgruppen mit Gebäuden entlang des Straßenraumes) gestärkt.

Verknüpfung von Siedlung und Landschaft / Ortsränder

Die Ausbildung des Ortsrandes erfolgt entsprechend der gegebenen und für dörfliche Ortsränder typischen Form einer Verzahnung von Landschaft und Siedlung.

Die Agrar- und Wiesenflächen im Westen des Dorfes sollten ihren niedrigen Wuchs beibehalten, um weiterhin Ausblicke zu gewährleisten. Dies ergibt sich zudem aus den Schutzgebieten für Wiesenbrüter.

„Grünstrukturen in Siedlungsnähe“ sind raumbildende Baumgruppen, die das siedlungsnahelandschaftsbild prägen. Ein Beispiel bildet die Gruppe von großen Silberweiden im Osten der Landschaft.

Die Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe, welche sich an den Ortsrändern befinden, sollen anhand grünordnerischer Mittel (höhere Sträucher oder Bäume in lockerer Stellung) in die Landschaft eingebunden werden. Die Anlage von unbegrüntem, großflächigen, gewerblichen Freiflächen (z. B. park&fly-Flächen, Lagerflächen) sollte vermieden werden.

Wohngebiete

Zum Erhalt der Wohnqualität soll für eine flächige Durchgrünung der Gebiete gesorgt sein. Im Hinblick auf eine gärtnerische Nutzung kann dies auch durch kleinere und mittlere Bäume sowie Sträucher erfolgen.

Manche Grünkörper sollten zu Gunsten eines angenehmen Ortsbildes sowie verbesserter Blickbeziehungen ausgelichtet werden. Ein solches Beispiel ist der zugewucherte Abschnitt der Bahnstraße.

Öffentlicher Freiraum

Freiraumqualitäten liegen v. a. in der umgebenden Landschaft, dem Naherholungsgebiet Pullinger Seen und den dörflich geprägten Freiräumen.

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

Intensiv genutzt werden derzeit die Freianlagen des Sportvereins sowie der Grundschule. Beide Einrichtungen liegen benachbart ohne Einzäunungen und können von den BewohnerInnen genutzt werden. Dieser Bereich bildet auch in Verbindung mit der Feuerwehr einen informellen Treffpunkt im Ort.

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

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

Zentraler Straßenabschnitt

Der Ortskern ist derzeit sowohl von den Nutzungen als auch der baulichen Ausgestaltung des Freiraums wenig einladend. Der Maibaum stellt einen schönen Merkmalspunkt dar, weist aber kein entsprechendes Umfeld auf. Eine optische Aufwertung im Abschnitt bei der Kirche, aber auch eine durchgängige Aufwertung des Straßenraums von der Feuerwehr bis zur Theodor-Schwerg-Straße würde die dörfliche Identität stärken. In diesem Zusammenhang könnten auch verkehrliche Verbesserungen, z. B. die Sicherheit von Kindern umgesetzt werden. Eine Kombination eines Bereiches im Freien mit Räumen, die von vielen aufgesucht werden (z. B. Dorfladen oder Gemeinschaftsräume) führt zu einer Belebung des öffentlichen Raumes.

Potential "Grüner Anger"

Der Bereich östlich der Kirche stellt ein wichtiges innerörtliches Potential dar, eine attraktive Freifläche zu ergänzen. Im Rahmenplan wird ein Grünzug in Form eines "Dorfangers" vorgeschlagen. Zum einen wird der attraktive Freiraum und die Blickbeziehung so dauerhaft erhalten, zum anderen kann eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof hergestellt werden. Der Anger kann generationsübergreifende Angebote zum Aufenthalt aufweisen, sollte aber einen ruhigen und ländlichen Charakter verinnerlichen. An den Rändern des Angers könnten ggf. passende Nutzungen angesiedelt werden, z. B. kleinteilige Übernachtungs- oder Tagungsangebote, die sich dann auf den Freiraum ausrichten. Im Fall des Ausbaus der Bahnstrecke können ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich als landschaftlich gestaltete Wälle ausgebildet werden.

Aufenthaltsqualität und Fluglärm

Der Fluglärm ist im Freien immer präsent, beim dortigen Aufenthalt sind die Menschen diesem direkt ausgesetzt. Bei der Ausgestaltung von Freiräumen sollte daher auch das Thema Lärm betrachtet werden. Es gibt einzelne gebaute Beispiele bei welchen Kommunen das Thema aktiv bearbeitet haben. Hier sind Freianlagen und deren Elemente so gestaltet, dass eine Abschirmung des Lärms beim Aufenthalt im Freien, zumindest in kleinen Bereichen ("Ruheinseln"), erreicht wird.

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

Themenfeld Freiraum

Bei Neuplanungen (z. B. Jugendtreff, Grüner Anger oder anderer Vorhaben) sollten immer auch Bereiche im Freien eingeplant werden, die vom Lärm abgeschirmt sind oder ablenken (wie z. B. Wasserspiele o. ä.).

Im Freiraum besteht die Möglichkeit, mit innovativen Freiraumelementen kleine Bereiche zu schaffen, die den Lärm ausblenden und somit die (Nah-)Erholungsmöglichkeiten im Freien verbessern.

Beispiel ohne Abbildung:
Freiraumelemente

Snefjord Road stop / Pushak Architekten



Abb. 39: Ortsmitte mit gestalterischen und funktionalen Mängeln



Abb. 40: Maibaum, unattraktives Umfeld



Abb. 41: Dörfl. Struktur, ortsnahe Freiflächen

Potential wissenschaftliche Versuchsflächen

Auf Grund der Nähe zu den Hochschulen und dem Wissenschafts- und Forschungscampus der TUM könnten freie Flächen im Umfeld der Ortschaft für wissenschaftliche Zwecke als Versuchs- und Demonstrationsfelder genutzt werden. Eine solche Nutzung könnte durch das besondere Landschaftsbild eine künftige Identität stärken, lokale AkteurInnen vernetzen und so ein Baustein für eine langfristige Entwicklungsperspektive auch bei Rückgang der Landwirtschaft sein.

Folgende AkteurInnen könnten beteiligt sein:

- TUM und Hochschule Weihenstephan-Triesdorf mit den entsprechenden Fachbereichen
- Weitere Hochschulen, Fachschulen und Universitäten
- Gartenfachbauschulen, Landbauschulen
- Lokale Betriebe (z. B. Saatgutherstellung, Landwirtschaft)
- Aktive Gruppen aus der Bewohnerschaft

Lehrveranstaltungen zu folgenden Themen könnten hiervon profitieren: Baubotanik, Agrarwirtschaft, Gartenbau, Landschafts- und Freiraumplanung, Umweltmonitoring, Produktionsmanagement sowie Land- und Pflanzenbau, Umwelt, Chemie, Ökologie und Biologie.



Abb. 42: Anbauflächen in Pulling

Themenfeld Freiraum

Beispiel: Versuchsflächen

Auf diesen Flächen kann an Bodenkunde, Biodiversitäts- und Insektenforschung, Feldversuchen mit gentechnisch veränderten Pflanzen, Anbauvergleichen, Fruchtfolgen, Bodenbearbeitung und Pflanzenernährung usw. geforscht werden. Experimentierflächen könnten genutzt werden, um Themen wie z. B. Adaption und Mitigation durch den Klimawandel oder auch Auswirkungen von Ultrafeinstaub (Flugverkehr) auf die Flora und Fauna zu untersuchen. Die Flächen können auch zur Produktion genutzt werden, beispielsweise als Ansaatflächen.

Beispiel: "Landscape Laboratory"

Sogenannte Landschaftslabore beinhalten u. a. die Unterstützung einer Hochschule zur Erkundung und Forschung in Form von Experimentierflächen im Maßstab 1:1.

In Alnarp (Schweden) ist das "Landscape Laboratory" Teil eines Netzwerks in den Bereichen Vegetations-, Erholungs- und Kunstforschung. Dort ist es das Hauptziel, Beispiele für die Mehrfachnutzung und -anreicherung bzgl. Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Produktion, Erholung und ökologische Werte zu erkunden.

Beispiel Jena-Experiment

- Jena, Deutschland
- Teil der Friedrich Schiller Universität
- Thema: Biodiversitätsforschung
- Erforschung der Mechanismen in der Wechselbeziehung zwischen Biodiversität und Ökosystem
- Artenverlust / Ökosystemverlust, hier erforscht am Modellökosystem Wiese

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Erdinger Ringschlusses plant die Deutsche Bahn einen viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke München-Freising. Derzeitig bekannter Stand der Planungen sind Unterlagen der Bahn vom 21.07.2018.

Der Ausbau der Gleise bringt eine Flächeninanspruchnahme im Ortsgebiet Pulling mit sich. Des Weiteren werden geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Gleichzeitig wird der Bahnsteig neu geplant und der bestehende beschränkte Bahnübergang soll zukünftig einer Unter- oder Überführung weichen. Dies hat auch eine veränderte Verkehrsführung zur Folge für die Verbindung nach Süden und damit von bzw. nach Achering und den Seen.

Die Planungen werden von Seiten der Bahn unter deren Gesichtspunkten von Optimierung der Strecken und Wirtschaftlichkeit betrachtet.

Viergleisiger Ausbau aus der Perspektive der Ortschaft Pulling

Ein viergleisiger Ausbau kann erhebliche Folgen für die weitere Entwicklung von Pulling nach sich ziehen. Daher werden hier die Interessen aus Sicht der BewohnerInnen und der Ortsentwicklung / Stadtplanung der Stadt Freising aufgezeigt. Es werden Ziele formuliert, die frühzeitig in den Abstimmungsprozess mit der Bahn eingebracht werden sollten.

Der Bahnhofepunkt spielt eine wichtige Rolle für den Standort Pulling, insbesondere als Wohnstandort, aber auch für die Erreichbarkeit des Schulpädagogischen Förderzentrums mit ca. 400 Schülern und der Naherholungsflächen am Weiher, die in den Sommermonaten stark frequentiert sind.

Die künftigen Entwicklungspotentiale für den Ort sind trotz der durch den Fluglärm erschwerten Rahmenbedingungen ebenfalls mit dem Anschluss an das S-Bahnnetz verknüpft. Eine qualitätvolle Ausgestaltung der Bahnan-

lagen und eine sinnvolle Verknüpfung auch zu neuen Entwicklungen im Ort sind wichtig.

Z. B. können durch eine gezielte Anordnung von Fußwegen, Fahrradstellplätzen und ergänzenden Nutzungen (z. B. Hotel / Tagung) Synergien geschaffen werden.



Abb. 43: Bahnübergang im Süden des Orts



Abb. 44: Bahnübergang S-Bahnhaltestelle

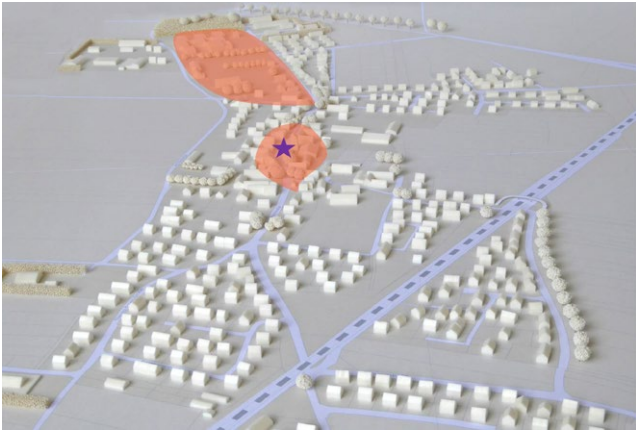


Abb. 45: Bahnstrecke mit Bahnübergang

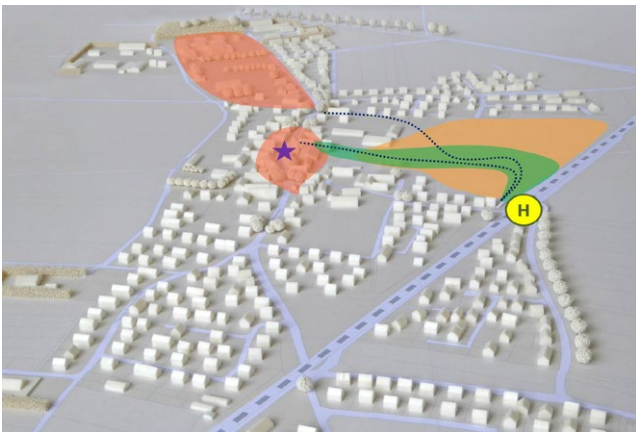
Themenfeld viergleisiger Ausbau der Bahnstrecke

Ziele für die Ausgestaltung der Bahnanlagen im Falle eines viergleisigen Ausbaus

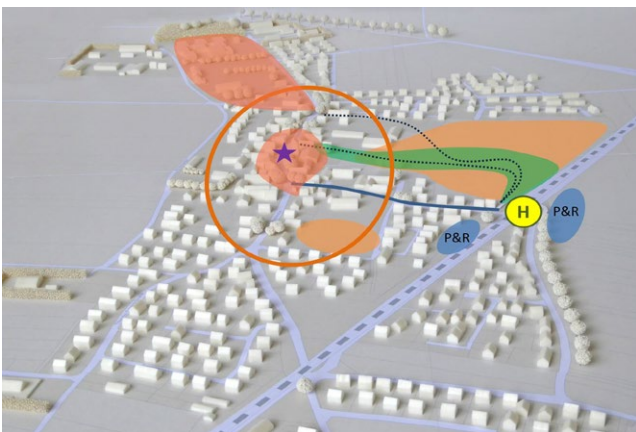
1. Optimierung des Haltepunktes im Hinblick auf eine Lage im Siedlungsschwerpunkt, die Stärkung des Ortskerns und der Erreichbarkeit der Schulen und Gemeinbedarfseinrichtungen, daher Zugang zu den Bahnsteigen nah am Ortskern und sowohl von Westen als auch von Osten her
2. Betrachtung der Erreichbarkeit des Haltepunktes durch die unterschiedlichen Mobilitätsformen (durch FußgängerInnen, RadfahrerInnen und Autos)
3. Prüfen der Möglichkeiten der Verlegung der P&R-Flächen auf die Ostseite der Bahnlinie (abhängig von Verkehrsführung insgesamt)
4. Ansprechende und funktional optimierte Gestaltung des Haltepunktes und dessen Umfeld, Ausgestaltung des Haltepunkts sowie des Zugangs zu den Bahnsteigen mit Berücksichtigung einer guten Orientierung sowie einer sicherheitsbewusste Ausgestaltung des Öffentlichen Raums
5. Minimierung von Barrieren (z. B. Steigungen, aber auch optische Barrieren), qualitätvolle Einbindung der neuen Gleisanlagen in das Ortsbild
6. Erhalt von mindestens zwei Fuß- und Radwegequerungen über die Bahn im Siedlungsbereich, Verbesserung der Nutzbarkeit für Fuß- und RadfahrerInnen der Bahnüberführung der Johann-Baumgartner-Straße
7. Erhalt einer KFZ-Anbindung
8. Optimierung der Höhenlage der Bahnstrecke: Vermeidung von größeren Niveauunterschieden für FußgängerInnen und RadfahrerInnen, Vermeidung hoher Lärmschutzwände (z. B. Tieferlegung der Strecke)
9. Ortsbildverträgliche Ausgestaltung notwendiger Lärmschutzanlagen
10. Tieferlegung der Gleise zur Minimierung der Barrierewirkung und Höhe der Schutzmaßnahmen
11. Prüfen der Möglichkeiten, Lärmschutz und Nutzungen zu kombinieren, wie bspw. eine P+R Anlage mit integrierter Lärmschutzwand
12. Vorbehaltsfläche für landschaftliche / landschaftsgärtnerische Gestaltung des nötigen Lärmschutzes der zukünftigen Bahntrasse



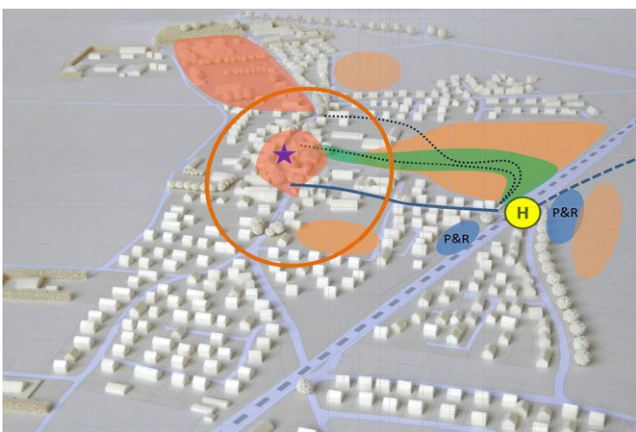
- Wichtigsten Bereiche in Pulling sind der alte Ortskern im Umfeld der Kirche (auch wenn dieser nur noch wenige zentrale Nutzungen aufweist) und das Gemeinbedarfsreal mit den Schulen, Kinderbetreuung, Sport und Feuerwehr
- Diese Bereiche sollten dauerhaft gesichert und gestärkt werden als zentrale Bereiche / Treffpunkte und aufeinander abgestimmt werden



- Ein Potential zur Erweiterung des Ortes wird im Bereich hinter der Kirche bis hin zum S-Bahnhaltepunkt gesehen.
- Im Zentrum steht ein "Dorfanger", eine Grünfläche, mit neuen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Ortskern und S-Bahn
- Beidseits des "Dorfangers" könnten passende Nutzungen in qualitätvoller Ausgestaltung angesiedelt werden, die von der Lage an der S-Bahn profitieren (z. B. Hotel mit Tagung, Co-Working)



- Mit der Verlagerung der P&R Parkplätze auf die Ostseite der Bahnstrecke könnte die Bahnstraße vom KFZ-Verkehr entlastet werden
- Bei der Ansiedlung neuer Nutzungen sollte auch immer die Nachnutzung von Hofställen oder die Nutzung innerörtlicher Flächen in Betracht gezogen werden und belebende Nutzungen im Ortskern gebündelt werden



- Die Flächen östlich des Bahnhaltepunktes könnten ggf. entwickelt werden, wenn Nutzungen untergebracht werden sollen, deren Ansiedlung in einem hohen Interesse der Allgemeinheit stehen (z. B. besondere Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Bildung, Wissenschaft) und die Nutzungen von der Lage an der S-Bahn profitieren
- Eine Entwicklung der Flächen im Norden ist u. U. langfristig denkbar, jedoch nachrangig nach den anderen Flächen

Entwicklungspotentiale

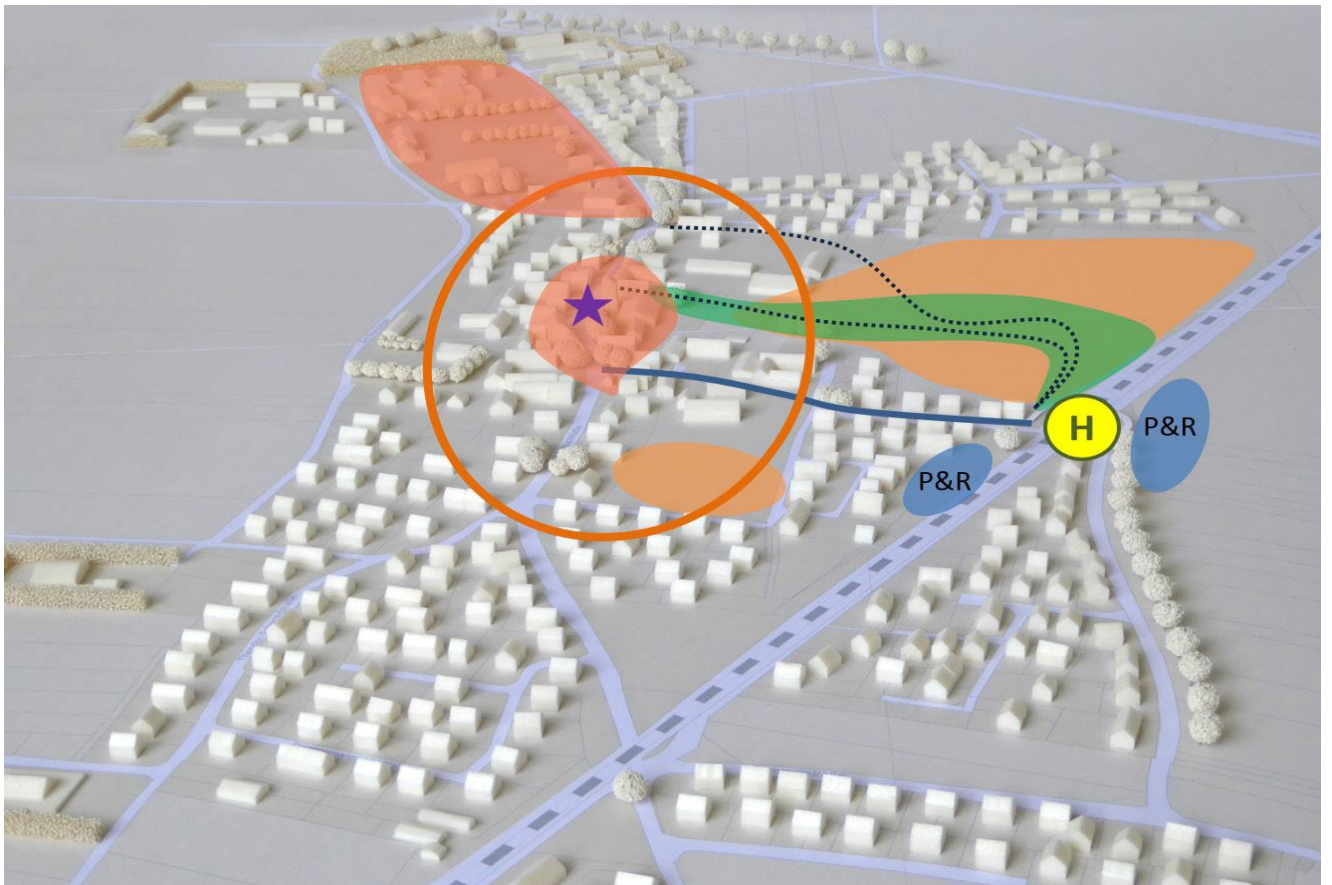


Abb. 46-50: Ansicht Arbeitsmodell mit Entwicklungspotentialen

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

Frühzeitige Gespräche mit EigentümerInnen und BauwerberInnen

Um positive Veränderungen in bestehenden Siedlungsgebieten zu bewirken, ist es sinnvoll, frühzeitig mit EigentümerInnen oder BauwerberInnen ins Gespräch zu gehen, die Veränderungen auf ihren Grundstücken planen. So können die privaten und stadtplanerischen Ziele aufeinander abgestimmt werden und in vielen Fällen gute Lösungen entwickelt werden. Die vorhandene Dynamik und private Initiative kann auf diese Weise genutzt werden, um positive Entwicklungen im Ort zu bewirken. Sollten sich Fehlentwicklungen abzeichnen oder zunächst eine nähere Betrachtung der Situation erforderlich sein, kann die Stadt planungsrechtliche Instrumente nutzen, um wichtige Ziele zu sichern. Dies können Zurückstellungen von Baugesuchen oder Veränderungssperren und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans sein.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne bei Neuausweisungen

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

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

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

Auf die Zielsetzung zugeschnittene Festlegung durch Sondergebiete

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

Einfache Bebauungspläne zur Sicherung der Ortsgestalt

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

Planungsinstrumente und Herangehensweise

Gezielte Zusammenarbeit mit AkteurInnen, die Bauprojekte umsetzen

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

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

Handlungsspielräume sichern

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

Lokal handeln

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

Ziele nach außen sichern

Einige Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung der Ortschaften sind von übergeordneten Entwicklungen und Planungen ande-

rer Stellen abhängig (z. B. Bahnausbau). Hier sollten die kommunalen Ziele so frühzeitig und klar wie möglich nach außen vermittelt und in die Planungsprozesse eingebracht werden.

Weitere Strategien

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

Beispiele aus anderen Kommunen zur Herangehensweise

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

4.1 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

NUTZUNGEN

IDENTITÄT

ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR

FREIRAUM UND GRÜNSTRUKTUR

GRENZEN UND BINDUNGEN

LÄRM

MOBILITÄT

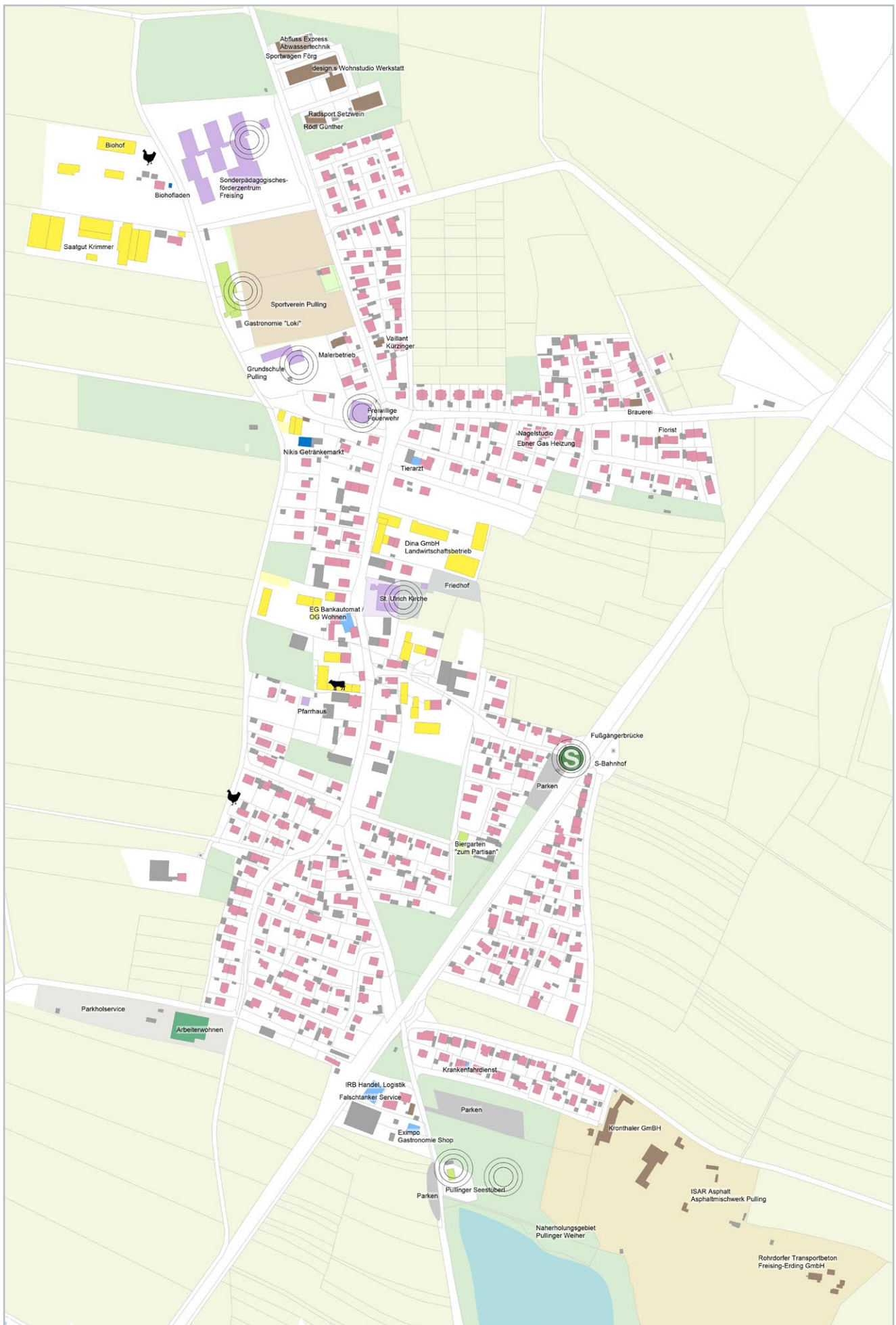


Abb. 51: Nutzung nach Erhebung, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Dörfliche Mischung

Der Ortsteil Pulling weist eine dörfliche Nutzungsstruktur auf. Die ursprünglich prägende, landwirtschaftliche Nutzung geht, wie in vielen Ortschaften, zurück. An den Ortskern haben sich seit den 60er Jahren größere Einfamilienhäuser angelagert, hier ist überwiegend reine Wohnnutzung vorhanden. Im Ort, aber insbesondere an den Ortsrändern haben sich einzelne Gewerbebetriebe etabliert. Diese liegen meist als Solitäre und haben z. T. einen starken Bezug zur Landschaft (z. B. Saatguterzeugung). In der näheren Umgebung befinden sich größere landwirtschaftliche Betriebe, wie der Eggerstorf (u. a. Biomassekraftwerk) und der Biolandhof Braun. Im Süden befindet sich ein größeres Kieswerk. Im Norden ist ein kleinteiliges Gewerbegebiet neu entwickelt worden, das sich gut in die Struktur des Ortes einfügt.

Besonderheit Gemeinbedarf

Eine Besonderheit ist das gute Angebot an Gemeinbedarfsnutzungen in Form einer Grundschule, Kinderbetreuung, Sportgelände, Feuerwehr, Kirche und des Sonderpädagogischen Schulzentrums. Diese Angebote stärken den Standort Pulling, insbesondere die Wohnnutzung. Bis auf die Kirche liegen alle diese Nutzungen im nördlichen Bereich. Der historische

Kern bei der Kirche ist noch ablesbar, weist aber keine zentralen Funktionen mehr auf. Eine belebte, konkrete Ortsmitte ist dadurch nicht gegeben. Begegnung im Alltag findet vorwiegend im Bereich Schule / Sportverein und an den Seen statt, oder auch auf dem Friedhof bei der Grabpflege.

Für Jugendliche ist derzeit kein spezieller Bereich vorhanden. Es ist geplant, einen Container o. ä. anzuordnen.

Täglicher Bedarf und Gastronomie




Pulling weist kein Nahversorgungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs auf. Es ist ein kleiner Hofladen, sowie ein Getränkemarkt vorhanden.

Es sind drei gastronomische Angebote vorhanden: Die Sportgaststätte „Zum Loki“, der Biergarten „Zum Partisan“ und das „Pullinger Seestüberl“ am See.

Die medizinische Versorgung reduziert sich auf einen Tierarzt und einen Krankenfahrdienst.

Freizeitnutzungen

In Pulling sind ein Sportverein sowie das Naherholungsgebiet am See als Freizeitangebote vorhanden.

	Treffpunkt		Gemeinbedarf		Handwerk / Gewerbe		Landwirtschaftlich genutzt
	S-Bahnhof		Wohnen		Landwirtschaft		Grünfläche
	Hühner (nach Augenschein)		Lager / Nebengebäude		Friedhof		Wald
	Kühe (nach Augenschein)		Nahversorgung		Sportplatz		Gewässer
			Gastronomie		Öffentlicher Parkplatz		
			Beherbergung		Kiesabbau		
			Dienstleistung / Handel		Fahrsilo		

Legende

ART DER NUTZUNG

Betrachtet man die bestehenden Nutzungen, weisen die Gebiete in Pulling überwiegend die Merkmale von Dorf- und Mischgebieten sowie Allgemeinen und Reinen Wohngebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf.

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

Dieser Umstand stellt eine besondere Herausforderung für städtebauliche Planungen dar.



Abb. 52: Gemeinbedarfsnutzungen im Bestand



Abb. 53: Wohnnutzung im Bestand



Abb. 54: Gemischte Nutzungen im Bestand



Abb. 55: Gewerbe im Bestand

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA NUTZUNGEN

Schwächen

- Ortsmitte weist keine zentrale Funktion auf
- Fehlende Nahversorgung
- Zu wenig Raumangebote für aktive Gruppen (für Veranstaltungen im Bereich Kultur / Freizeit / Sport / Jugend)
- Strukturwandel in der Landwirtschaft führt zu Leerstand in den Hofstellen
- Die Zulässigkeit von Nutzungen ist stark bestimmt durch den Fluglärm
- Wohnraumangebot relativ einseitig in Form von Einfamilienhäusern

Stärken

- Dörfliche Nutzungsmischung in Teilen noch vorhanden
- Mischung aus dörflichen und modernen Strukturen im gewerblichen Bereich
- Gutes Angebot und Bündelung von Gemeinbedarfsnutzungen
- Gewerbliche Nutzungen sind kleinteilig im Ort verteilt

FOTODOKUMENTATION



Abb. 56: Gewerbe-Neubau (Design S.)



Abb. 57: Neubau und Wildblumenwiese



Abb. 58: Saatanbau Flächen (Krimmer)



Abb. 59: Naherholungsgebiet mit „Landmark“

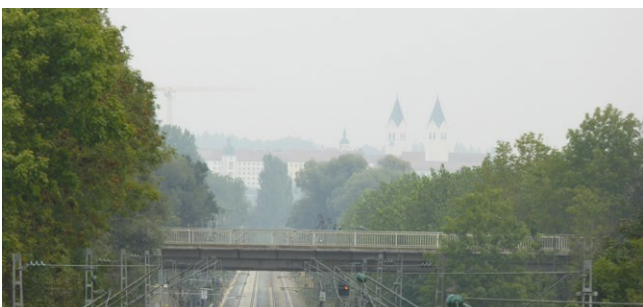


Abb. 60: Ausblick auf Freising



Abb. 61: Großbäume



Abb. 62: Blick auf die Kirche

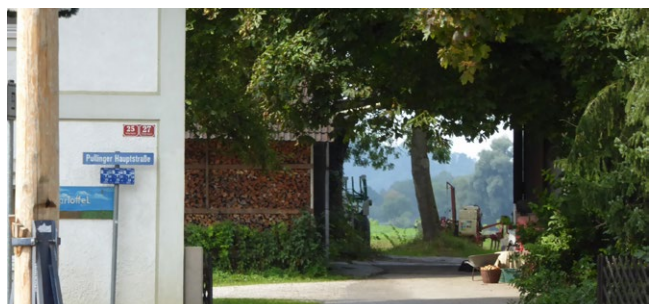


Abb. 63: Blickbezug in die freie Landschaft

ERLÄUTERUNG IDENTITÄTSSTIFTENDE ELEMENTE

Der Ortsteil Pulling hat eine eigenständige Identität. Diese ist von der ursprünglich dörflichen Struktur geprägt, weist jedoch auch moderne Nutzungen und eine Gestalt auf, die den historischen Charakter in aktueller Form weiterentwickeln.

Beispiele hierfür sind z. B. der Gewerbe-Neubau „Design S.“ oder ein Neubau für Wohnen. Beide greifen das im Ort oft verwendete Material Holz sowie den Satteldachtyp auf und fügen sich dementsprechend gut in die örtliche Bebauung ein. Eine natürlich wirkende Anpflanzung in den Freiflächen unterstützt diesen Eindruck.

Der ansässige Landwirt Johann Krimmer betreibt einen für Bayern einzigartigen Betrieb. Auf mehreren Flächen am Ortsrand baut er Saatgut an (350 Wildpflanzenarten). (Quelle: Bayerischer Rundfunk, 2015, „Wildpflanzen - ein Schatz braucht Schutz“). Diese verleihen den Feldern ästhetische, abwechslungsreiche Formationen.

Die Entwicklung des Naherholungsgebietes mit den Seen stellt eine große Qualität für Pulling dar. Neben der landschaftlichen Gestaltung und dem gastronomischen Angebot verleiht auch das Kieswerk mit seiner Architektur dem Areal einen Mehrwert und wirkt als „Landmark“.

Neben neuen oder gewerblichen Nutzungen sind die Hofstellen mit ihren entsprechenden Freiräumen ein wichtiger Bestandteil der Identität. Im Fall der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist es daher wichtig, diese möglichst zu erhalten und mit neuen Nutzungen zu füllen bzw. gleichwertige Neubauten sicher zu stellen.

Identität erhält Pulling auch durch den alten Baumbestand, der das dörfliche Bild einer gewachsenen Ortschaft prägt.

Die S-Bahn Fußgängerbrücke lässt durch ihre Höhe einen weiten Blick auf die umliegende Kulturlandschaft und nach Freising und dem Dom zu.

Die Kirche St. Ulrich ist von weitem einsehbar. Von der S-Bahn Haltestelle gelangt man entlang alter Hofstellen zum Maibaum und kann darüber hinaus durch den gegenüberliegenden Hof hindurch auf das Kulturland blicken.

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

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA IDENTITÄT

Schwächen

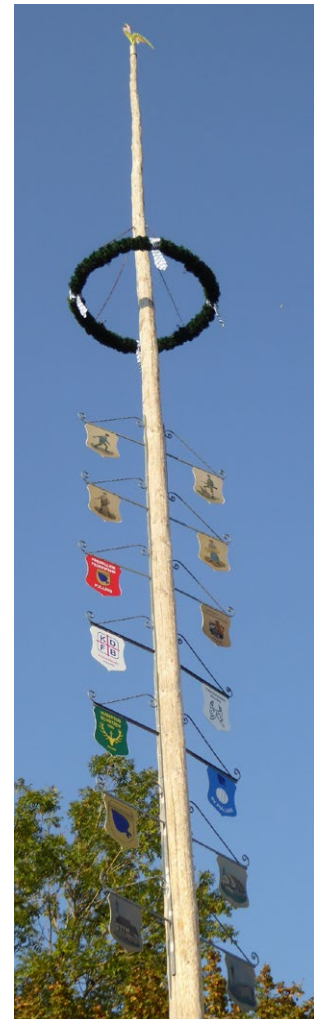
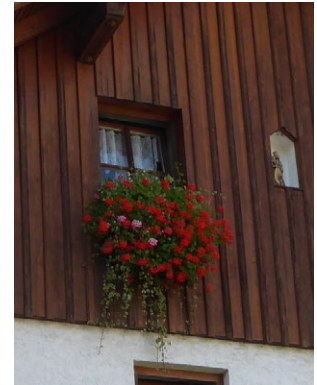
- Risiko des Verlustes der Identität im Falle der Aufgabe der Landwirtschaft und ggf. dem Abriss der ortsbildprägenden Gebäude
- Unzureichende Gestaltung des zentralen Straßenabschnitts

Stärken

- Gut erhaltene dörfliche Strukturen
- Alter Baumbestand
- Weiter Blick in Kulturlandschaft
- Naherholungsgebiete
- Besondere Gebäude (Kirche, Kieswerk, Brücke) als Merkpunkte

FOTODOKUMENTATION

Abb. 64-79:



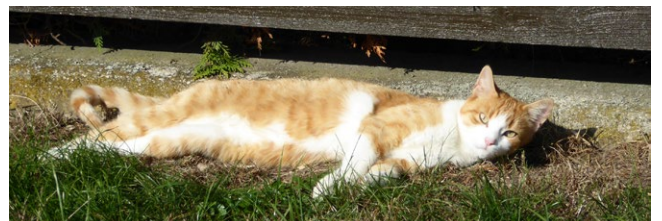




Abb. 80: Ortsbildprägende Elemente, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

In der Karte werden Besonderheiten und Qualitäten des Ortes dargestellt. Es werden sowohl die städtebaulichen und baulichen Aspekte als auch die Freiraumstrukturen betrachtet.

Im historischen Ortskern häufen sich besondere Merkmale und Qualitäten. Die dörflichen Straßenzüge und Hofstellen mit ihrer typischen Gebäudestellung und -typologie und ihren zugehörigen Freiflächen sind hier noch erkennbar. Diese Hofstellen werden als „prägnante städtebauliche Struktur“ identifiziert. Einige Gebäude weisen einzelne Elemente "dörflicher Architektursprache" auf. Wesentlich prägt auch der dorftypische Baumbestand.

Es lässt sich ein "zentraler Straßenabschnitt" mit dörflicher Prägung erkennen. Dieser reicht von der Feuerwehr bis zum Abzweig Straßengabelung Theodor-Scherg-Straße.

Über den Ort verteilt gibt es besondere Baustrukturen, die teils auch eine Fernwirkung ausstrahlen und der Orientierung dienen. Dies sind die St. Ulrich Kirche, der Maibaum, die Fußgängerbrücke der S-Bahn Haltestelle und das Kieswerk.

Die Architektur der Kirche, der Feuerwehr, des sonderpädagogischen Förderzentrums und des Kieswerkes stellen Besonderheiten mit Wiedererkennungsmerkmalen dar.

Der zentrale Straßenabschnitt ist durch die umliegenden Gebäudestellungen mit "prägnante Gebäudekanten" räumlich gefasst.

Es sind einzelne "freiräumliche sowie bauliche Besonderheiten" zu finden. Dies sind der Brunnen vor der Kirche oder Denkmäler, wie auch die Kleingartenanlage oder prägnante Baumgruppen.






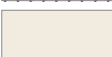










Es werden ortsbildprägende Grünstrukturen mit Raumbildung dargestellt. Dies sind Bäume, die aufgrund ihres Kontextes oder ihrer Optik bedeutungsvoll sind, wie z. B. alte Hofbäume als Teil der dörflichen Struktur. Zudem gibt es diverse grüne Raumkanten oder Freiflächen, die den Ort in seiner Struktur gliedern und prägen.

"Attraktive Ein- und Ausblicke" aus der bzw. in die Umgebung werden markiert, sie tragen zur Qualität des Orts- und Landschaftsbildes bei.

"Prägnante Blickachsen" sind von der Kirche in die Landschaft gegeben, wie auch von der zentralen Kreuzung über den Maibaum und eine Hofstelle auf das Umland.

"Attraktive Sichträume" ergeben sich u. a. bei einer historischen, dörflichen Einfahrt und dem bereits genannten Maibaum-Hofstellen-Durchblick.

Pulling verfügt über "besondere Grünflächen". Diese sind einerseits innerörtliche Wiesen und die Kleingartenanlage. Andererseits wirken Grünflächen vom Außenraum in die Ortschaft hinein. Die Wiese von der Kirche zu den Gleisen gewährt einen attraktiven Einblick von der S-Bahn aus auf den Ort.

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

Legende

AUSSCHNITT: ANALYSEKARTE ZU ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR

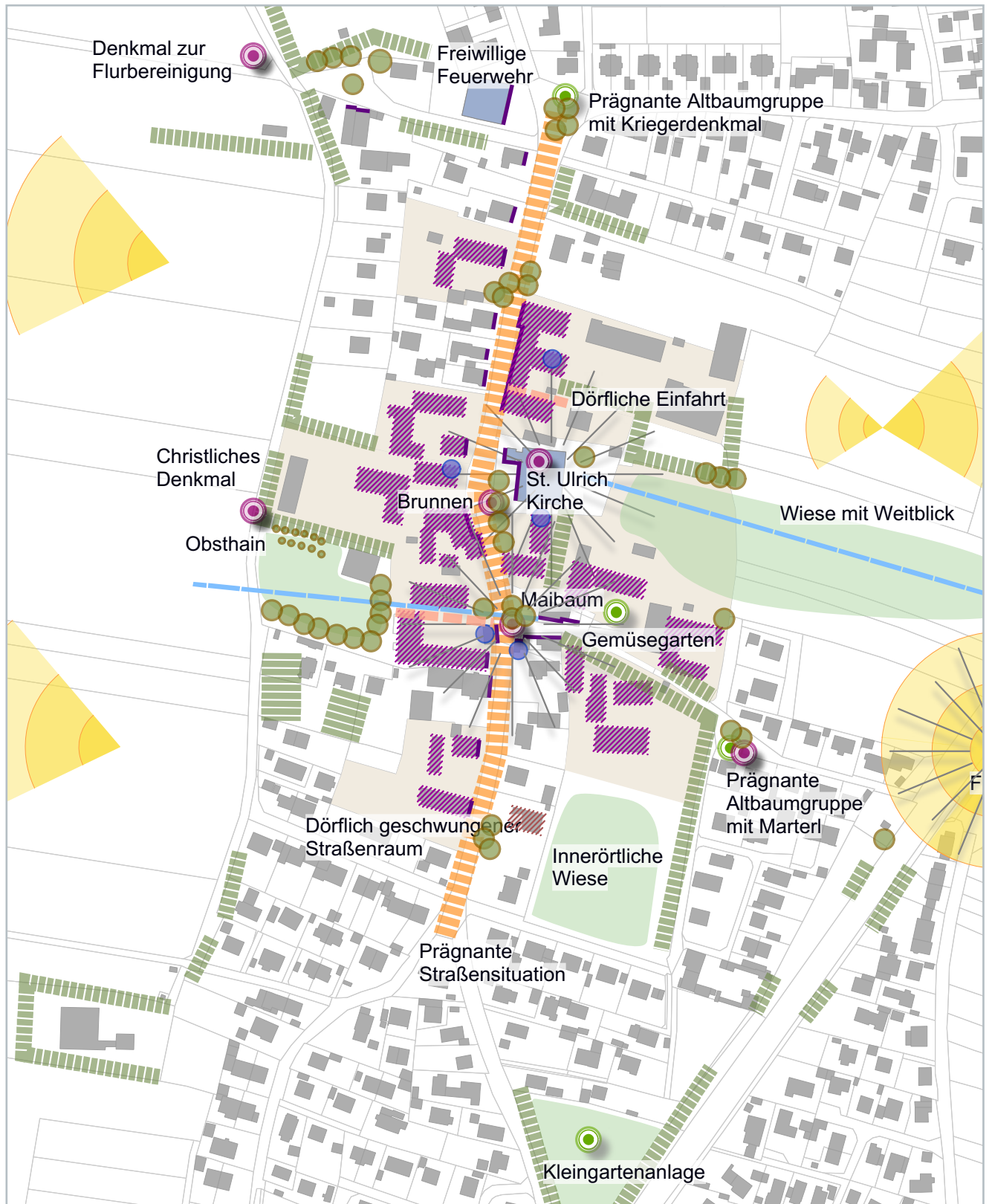


Abb. 81: Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

DÖRFLICHE ARCHITEKTURSPRACHE



Abb. 82: Einfach gestaltete Fassade mit Holztür



Abb. 83: Lochfassade mit Schmuckelementen



Abb. 84: Holzschalung mit Ornamenten



Abb. 85: Gesamtbild qualitätvolle Hofstelle



Abb. 86: Verputzte Fassaden, Holzelemente

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

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

HOFSTELLEN



Abb. 87: Gebäudetypologie: langgestreckter Bau mit Satteldach, ruhige Dachlandschaft



Abb. 88: Winkelförmige Gebäudestellung

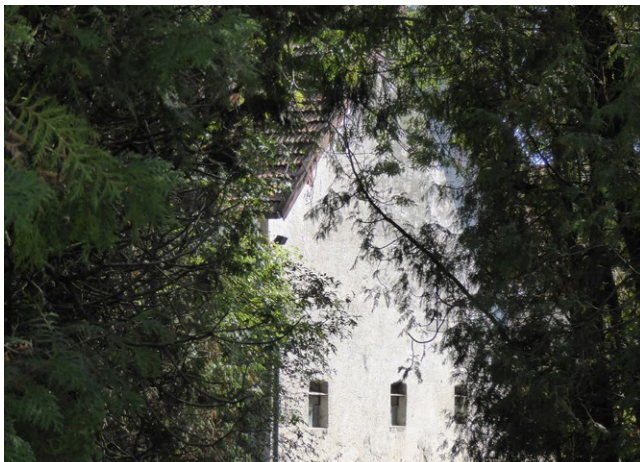


Abb. 89: Gebäudekubatur mit schlichter Fassade



Abb. 90: Qualitätvolles Ensemble



Abb. 91: Hofbaum



Abb. 92: Raumbildung Innenhof

Ortsbild / Baustruktur



Abb. 93: Große Kubaturen der Gebäude



Abb. 94: Gebäudestellung, Materialität



Abb. 95: Langgestrecktes Gebäude, grenzständig



Abb. 96: Innenhof



Abb. 97: Stellung der Gebäude als Gruppe

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

BAULICHE UND FREIRÄUMLICHE BESONDERHEITEN



Abb. 98: Marterl



Abb. 99: Maibaum



Abb. 100: Maibaum



Abb. 101: Brunnen Denkmal



Abb. 102: Denkmal



Abb. 103: Großbaumgruppe

Ortsbild / Baustruktur



Abb. 104: Denkmal



Abb. 105: Marterl



Abb. 106: Kiosk am Weiher



Abb. 107: Bauerngarten



Abb. 108: Kleingartenanlage

Ortsbildprägende Elemente mit Wiedererkennungswert

VORHANDENE GEBÄUDETYPOLOGIEN

Solitäres Gebäude ohne prägende Gebäudetypologie



Abb. 109-111: SFZ, Freiwillige Feuerwehr, St. Ulrich Kirche (v. l. n. r.)

Dörfliche Gebäudetypologie



Abb. 112-114: Gehöfte innerhalb Pullings

Gebäudetypologie Einfamilienhaus



Abb. 115-117: Einfamilienhäuser in Pulling

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG ZUM THEMA ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR

Schwächen

- Risiko des Verlustes ortsbildprägender Gebäude
- Ortskern nicht gut ablesbar
- Risiko einer monotonen oder ortsbildfremden Baustruktur bei Neubauten

Stärken

- Dörflicher Ursprung noch ablesbar
- Ortsbildprägende Baustrukturen noch erhalten (v. a. alte Zufahrten, Blickbeziehungen, Hofstellen mit zugehörigen Freiflächen)
- Einzelne, sehr qualitätvolle historische Gebäude
- Gebündeltes Vorkommen der prägenden städtebaulichen Struktur im ursprünglichen Ortskern
- Ein- und Ausblicke in die Landschaft und damit besondere Landschaftsqualität
- Viele freiräumliche Besonderheiten
- Wertvoller Baumbestand



Abb. 118: Wohngebiete in Pulling



Abb. 119: Wohngebiete in Pulling



Abb. 120: Wohngebiete in Pulling



Abb. 121: Wohngebiete in Pulling



Abb. 122: Wohngebiete in Pulling



Abb. 123: Wohngebiete in Pulling



Abb. 124: Wohngebiete in Pulling



Abb. 125: Wohngebiete in Pulling

EINFAMILIENHAUSGEBIETE

In Pulling liegen an den Ortskern angelagert vorwiegend reine Wohngebiete mit der typischen Struktur von Einfamilienhausgebieten. Diese ist durch orthogonale, kleinteilige Grundstrukturen geprägt. Auffällig ist eine Gleichförmigkeit im Hinblick auf die Grundstücksgrößen, Gebäudetypen, Grundrissgestaltung und demnach eine gewisse Monotonie des Wohnraumangebotes.

Es sind hauptsächlich Satteldachtypen mit 1-2 Geschossen vorhanden. Es ist sowohl der Typus des 1-geschossigen Gebäudes mit steilerem, meist ausgebauten Satteldach als auch der 2-geschossige Typ mit flacheren Dachneigungen vorhanden.

Im Norden neben dem Gewerbegebiet befindet sich ein neueres Wohngebiet. In der Ortsmitte und am westlichen Ortsrand entstanden einzelne Neubauten. Der überwiegende Teil der Einfamilienhausbebauung scheint jedoch aus den 60er bis 80er Jahren zu stammen.

Oftmals weisen diese Gebiete hohe Qualitäten, wie vertraute Nachbarschaften und eingewachsene Gärten, auf.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse sind meist individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnsituation und Freiraums gegeben.

Die Siedlungen wurden meist zeitgleich bezogen, somit „altert“ die Bevölkerung gemeinsam. Es wohnen hier heute häufig viele ältere BewohnerInnen. Auf Grund der typischen Bauweise und Grundrissgestaltung sind die Gebäude in vielen Fällen nicht seniorengerecht. Dies erschwert ein eigenständiges Leben im Alter. Haus und Garten können zunehmend zur Last werden. Auch das Wohnumfeld, wie die Straßen oder das fehlende Angebot an Nahversorgung oder ärztlicher Versorgung, erschweren den Alltag.

Alternativen in Form von attraktiven, seniorengerechten Alternativen in gewohnter Umgebung (z. B. im Dorfkern) fehlen meist.

Für kleinere Haushalte, z. B. junge Menschen in der Ausbildung, alleinerziehende Elternteile, junge Paare oder alleinstehende BewohnerInnen ist das Wohnraumangebot meist sehr gering.

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

Schwächen

- Relativ einseitiges Wohnraumangebot, zu wenige Angebote im Bereich von kleinen, seniorengerechten oder bezahlbaren Wohnungen
- Gebäude z. T. mit hohem Sanierungsbedarf, erhöhter baulicher Aufwand auf Grund der Auflagen zum Schallschutz gegen Fluglärm
- z. T. zu wenige Parkierungsmöglichkeiten bzw. großflächig befestigte Vorgärten
- Wohnstraßen teilweise in schlechtem baulichen Zustand

Stärken

- Vertraute Nachbarschaften
- Individuelle Wohnform mit privatem Freiraum (Garten)
- Eigene Gestaltungsmöglichkeiten



Abb. 126: Grünstruktur / Analysekarte / maßstabslose Verkleinerung

ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Der westliche Ortsrand weist Ost-West verlaufende Grünstrukturen in die Landschaft auf. Beim östlichen Ortsrand hingegen dominieren Nord-Süd orientierte Grünstrukturen, welche sich zur Landschaft eher begrenzend zeigen. Dieses Muster wird als ortstypisch und dementsprechend erhaltungs- und ausbauwürdig empfunden.

Der Ort ist umgeben von Agrarflächen und deren nutzungstypischen Gehölzstruktur. Somit sind Weitblicke in das Kultur- und tertiäre Hügelland, wie auch von außerhalb auf die Ortschaft gegeben.

Das Landschaftsschutzgebiet liegt westlich der Ortschaft. Das Areal der Wiesenbrüter hingegen reicht bis zum westlichen und südlichen Ortsrand.

Den innerörtlichen Grünflächen sind Nutzungen zugewiesen. So gibt es eine Sportvereinsfläche mit angelagerten Spielflächen, die auch von der Grundschule genutzt werden, einen Friedhof, eine Kleingartenanlage und das Naherholungsgebiet der Pullinger Seen. Darüberhinaus scheinen keine, der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlagen zu existieren.









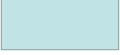












Weitere Grünflächen im Ort sind privat und als Wiese in Benutzung. Die Wohnsiedlungen verfügen größtenteils über laubdominierte, klein- bis mittelgroße Solitärbäume. Ein übergeordnetes Konzept ist hier nicht erkennbar.

Am nördlichen Ortsrand befinden sich zwei Ausgleichsflächen mit teils wertvollem Großbaumbestand (z. B. Silberweide).

Am westlichen Ortsrand befinden sich einige Wiesenflächen, die in den Ort hineingreifen. Diese lassen sich auf Freiflächen zurückführen, die Bestandteile der Hofstellen darstellen.

„Ortsbildprägende Bäume“ sind als dringend erhaltenswert empfunden, da sie einen identitätsstiftenden Bestandteil der Ortschaft bilden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um alte Hofbäume und Baumreihen.

Ein weiteres prägendes Element stellt die rahmende, lineare Gehölzstruktur um viele Landwirtschaftshöfe dar. Hierbei handelt es sich meist um große Laubbäume mit Unterwuchs.

	Baum Solitär		LK	Laubbaum Kleinbaum		Wiesenbrüter Gebiet
	Baum Gruppe		LM	Laubbaum Mittelbaum		Unterwuchs
	Baum Reihe		LG	Laubbaum Großbaum		Gewässer
	Baum Allee		NK	Nadelbaum Kleinbaum		Grünfläche
	Baum nicht kartiert		NM	Nadelbaum Mittelbaum		Wald
	Baum aus Luftfoto		NG	Nadelbaum Großbaum		Sportfläche
	Baum ortsbildprägend		MG	Baumgruppe Laub/Nadel		Agrarfläche

Legende

ORTSBILDPRÄGENDER BAUMBESTAND



Abb. 127: Baumgruppe an Hauptstraße



Abb. 128: Baumgruppe



Abb. 129: Kastanien an Hauptstraße



Abb. 130: Großbäume an Hauptstraße



Abb. 131: Weide bei St. Ulrich Kirche



Abb. 132: Baumreihen neben dem Sportplatz

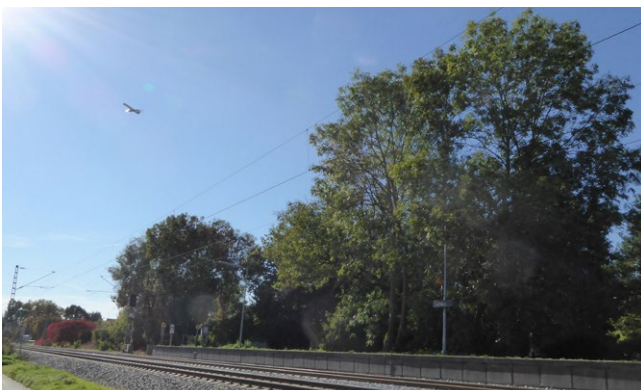


Abb. 133: Großbäume bei S-Bahnstrecke



Abb. 134: Weiden auf Ausgleichsfläche

ORTSBILDPRÄGENDE FREIFLÄCHEN



Abb. 135: Naherholungsgebiet am See



Abb. 136: Kleingartenanlage bei Bahnstrecke



Abb. 137: Vorplatz der St. Ulrich Kirche



Abb. 138: Friedhof der St. Ulrich Kirche



Abb. 139: Sportvereinsfläche



Abb. 140: Verbindungsweg neben Sportplatz



Abb. 141: Grünflächen am Ortsrand



Abb. 142: Agrarflächen am Ortsrand



Abb. 143: Naherholungsgebiet Pullinger Seen



Abb. 144: Anbau von Saatgut



Abb. 145: Bauerngarten



Abb. 146: Gehöft

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

Schwächen

- Ortsbildprägende Elemente bzw. Sichtachsen (z. B. auf die Kirche, die Seen oder einzelne Hofstellen) werden z. T. durch dichten Vegetationsbestand verdeckt bzw. dominieren den Straßenraum
- Wenige Nutzungsangebote in öffentlichen Freiräumen (Spielbereiche, Aufenthaltsangebote, Freizeitnutzungen etc.)
- Risiko des Verlustes der prägenden Bäume und typischen Freiflächen im Bereich der Hofstellen

Stärken

- Attraktive landschaftliche Einbettung
- Wertvoller Altbaumbestand
- Pullinger Seen als Naherholungsgebiet
- Sportfläche mit angrenzendem Spiel- und Schulbereich als Angebot für die BewohnerInnen
- Den Hofstellen zugehörige, erhaltene Freiraumstrukturen

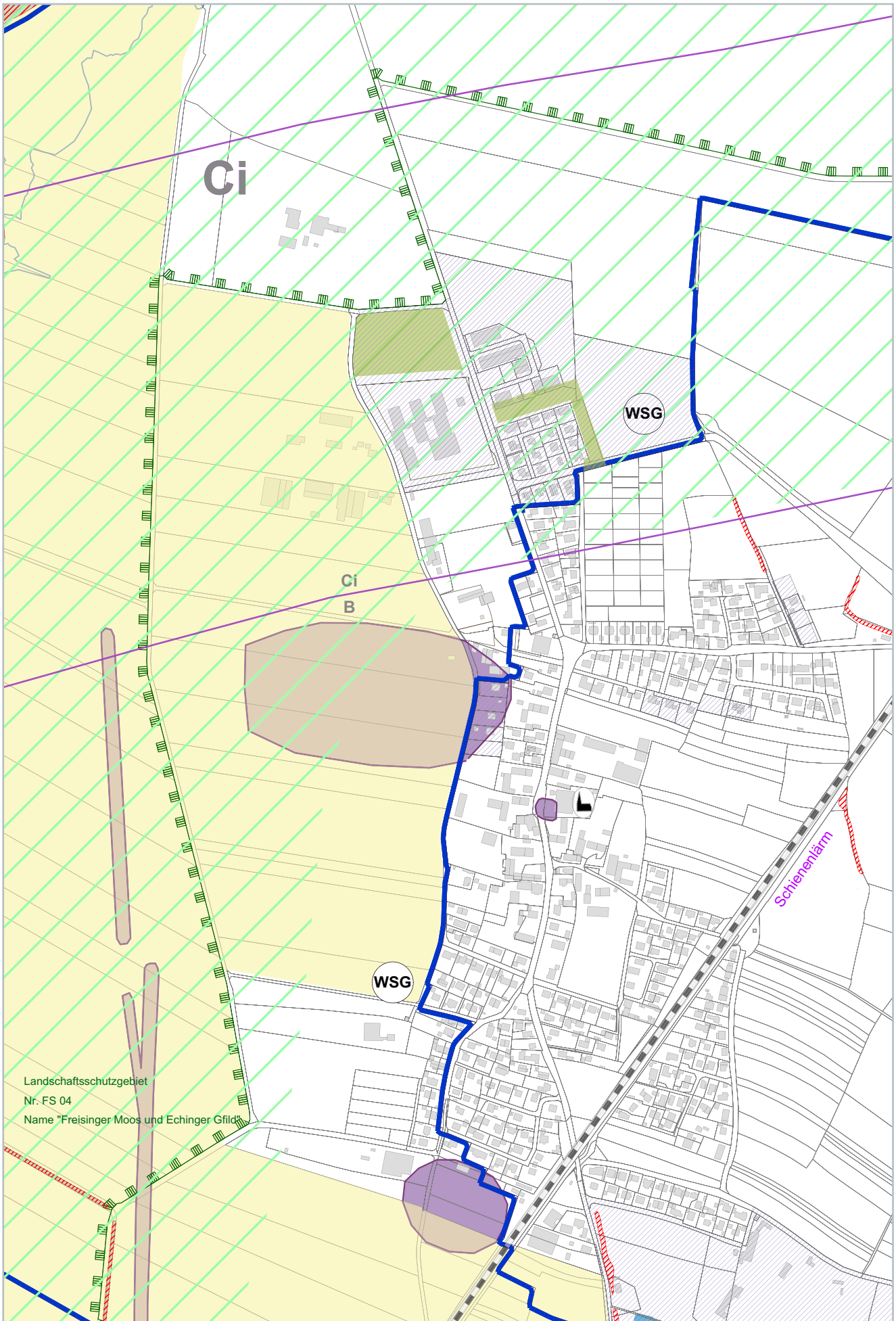


Abb. 147: Limitierende Faktoren, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

Grenzen und Bindungen

ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

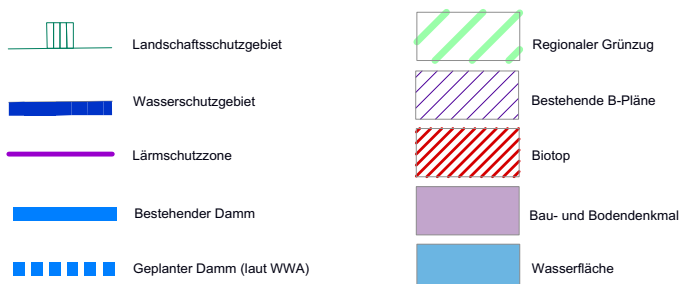
Der Ort ist umgeben von unterschiedlichen Schutzgebieten: Wasser-, Wiesenbrüter- und Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren sind im Osten einzelne Biotop vorhanden. Der nördliche Siedlungsbereich ist Teil eines regionalen Grünzugs. Im Ortskern und am westlichen Ortsrand sind Bodendenkmäler vorhanden.

Für die künftige Siedlungsentwicklung sind damit Bindungen und Limitierungen gegeben, gleichzeitig sichern diese Vorgaben auch wichtige Qualitäten in verschiedener Hinsicht.

Auffällig ist die Häufung schutzwürdiger Gebiete v. a. westlich entlang des Ortes. Dies entspricht auch der augenscheinlichen Einschätzung, dass dort eine ästhetisch besondere Landschaft besteht.

Pulling ist einer starken Lärmbelastung durch den Flug- und Schienenverkehr ausgesetzt. Das nördliche, neuere Siedlungsgebiet im Norden liegt in der Fluglärmschutzzone Ci. Der restliche Ort südlich des Sportfeldes befindet sich in der Lärmschutzzone B. Die Lärmschutz-zonen sind jedoch bisher nicht aktualisiert worden.

Durch rechtskräftige Bebauungspläne sind weitere Vorgaben vorhanden, die jedoch im Fall einer dringenden Notwendigkeit verändert werden können.



STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

Schwächen

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

Stärken

- Viele Schutzgebiete und damit Erhalt der besonderen Landschaft

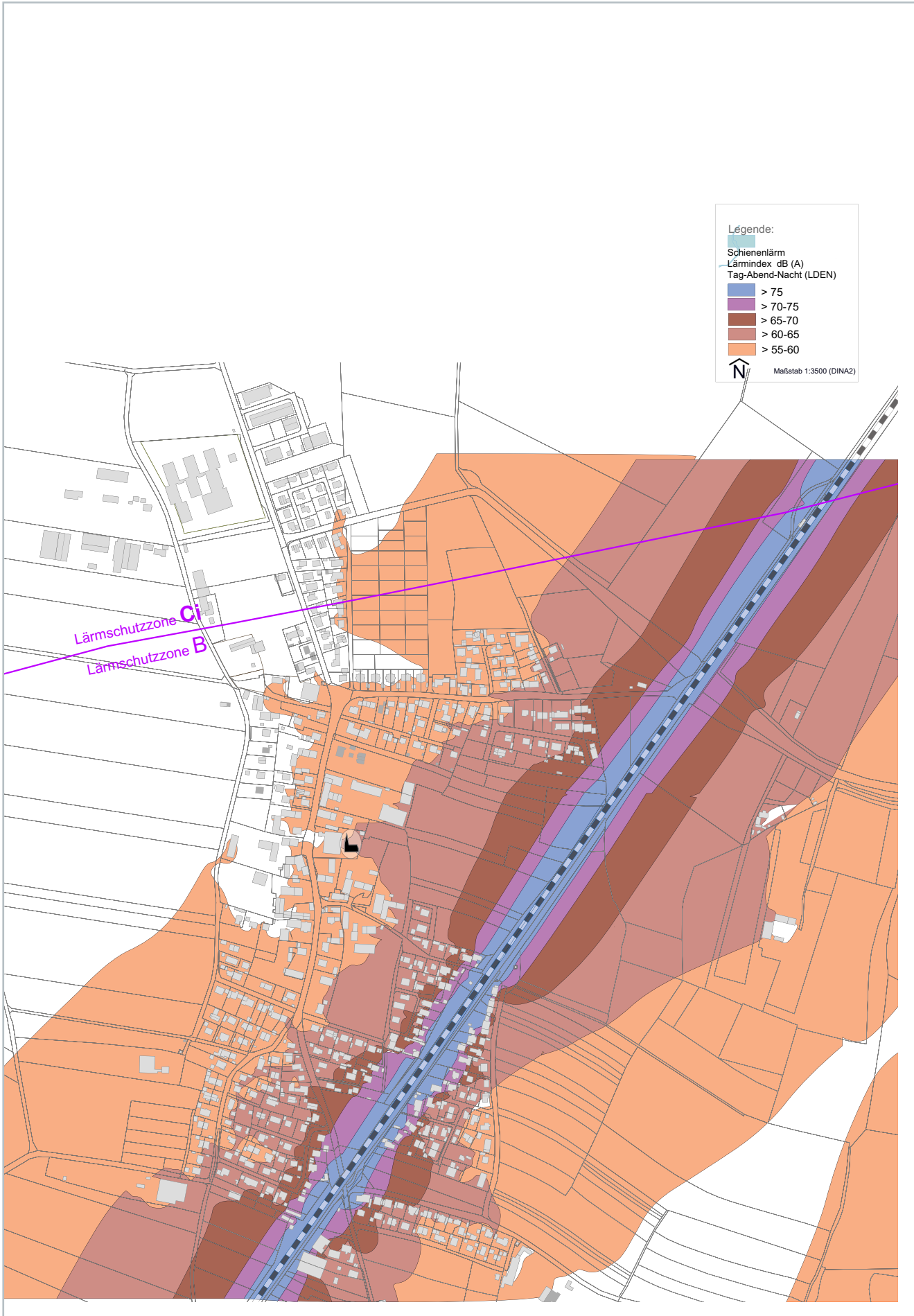


Abb. 148: Lärm, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Die Ortschaft Pulling ist von starkem Fluglärm betroffen. Der nördliche Siedlungsbereich liegt in der Fluglärmschutzzone Ci, der Rest der Ortschaft in der Zone B. Die Festlegung der Lärmschutzzonen ist jedoch veraltet, es gelten zusätzlich andere Vorgaben (z. B. das Planfeststellungsverfahren zur 3. Startbahn).

Zusätzlich ist der Großteil des Ortes von Schienenlärm betroffen. Demnach wären nur

Gewerbe- und Industriegebiete nach Baunutzungsverordnung mit zulässigen Werten von 70 dB(A) am Tag und 65-70 dB(A) in der Nacht zulässig. Die bestehenden Gebiete, welche Reinen Wohngebieten und einem Dorfgebiet gleichen, wären somit allein aufgrund des Schienenlärms nicht ohne weiteres zulässig.

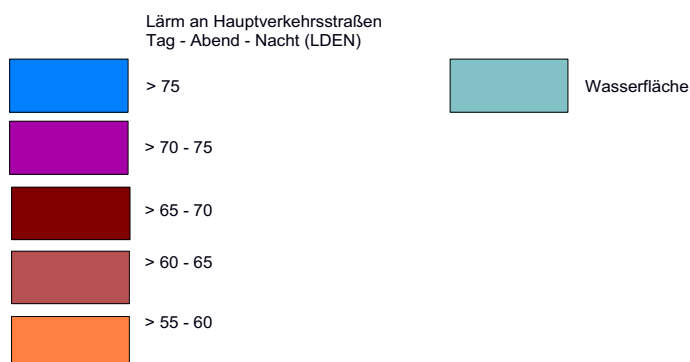
STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

Schwächen

- Starke Belastung durch verschiedene Lärmquellen (Fluglärm und Schienenverkehr) in großen Teilen des Ortes
- Durch die kleinteilige bauliche Struktur ergibt sich keine abschirmende Wirkung
- Bezüglich des Fluglärms bestehen komplexe rechtliche und z. T. ungeklärte Rahmenbedingungen, die eine bauliche Entwicklung im Einzelfall oder für größere Flächen erschweren

Stärken

- Bestehende Nutzungen prägen eine Nutzungsvielfalt, die aufgrund der Lärmsituation heute nicht mehr möglich wäre



Legende

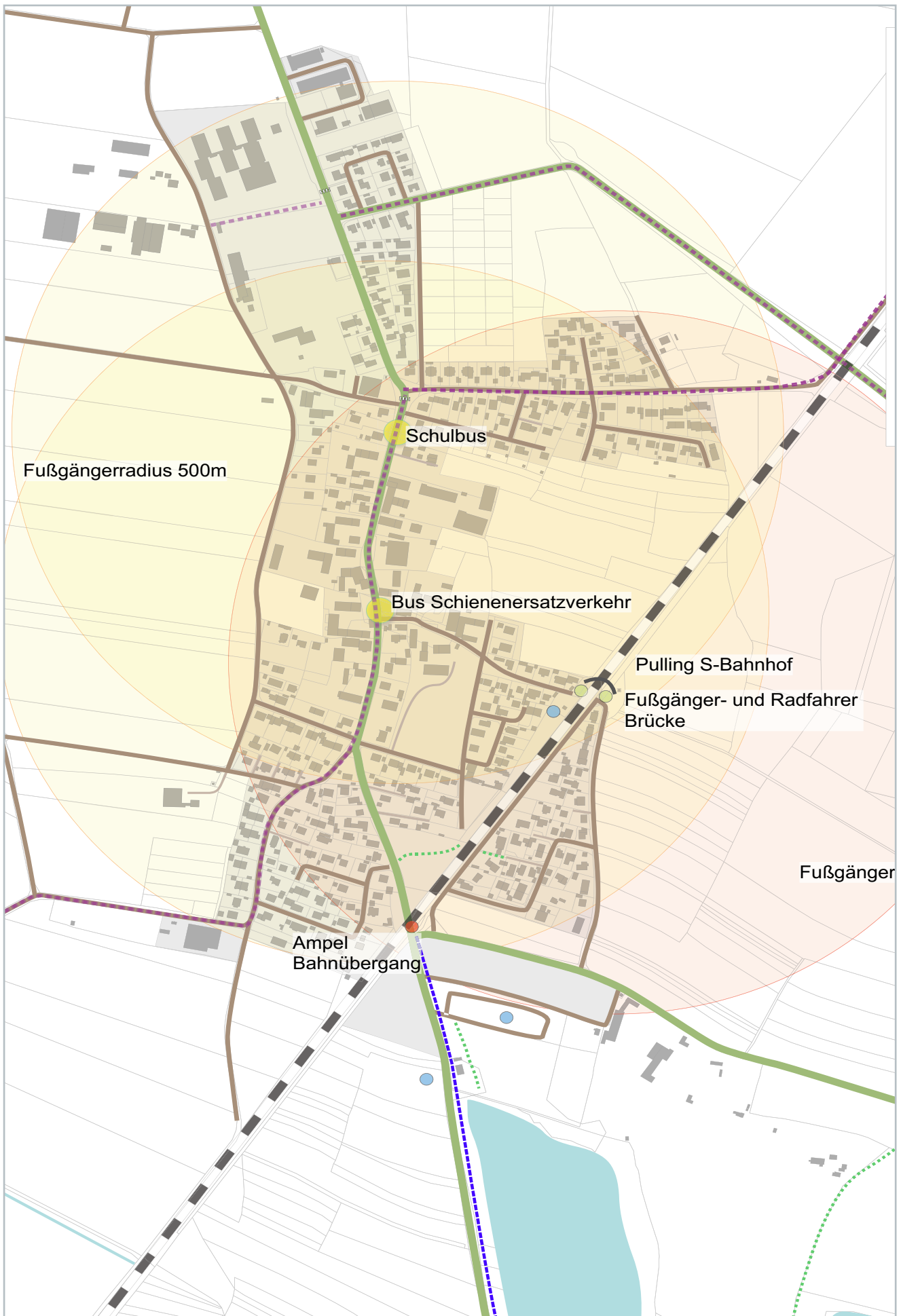


Abb. 149: Mobilität, Analysekarte, maßstabslose Verkleinerung

ERLÄUTERUNG ANALYSEKARTE

Pulling besitzt einen S-Bahn Anschluss auf Höhe des Ortskerns. Der Haltepunkt ist vom Großteil des Ortes in maximal 500 m fußläufig zu erreichen.

An der S-Bahn Haltestelle gibt es Stellplätze für PKWs und Fahrräder. Der Ort besitzt eine Schulbushaltestelle sowie eine Bushaltestelle für Schienenersatzverkehr.

Das Straßen- und Wegenetz weist eine recht gute innerörtliche Quer- und Längsvernetzung auf. Ein unmarkierter, sich auf der Straße befindender lokaler Radweg zieht sich, teils über die Hauptstraße, durch die Ortschaft.

Mehrere informelle Wege an markanten Stellen weisen auf einen ggf. notwendigen Ausbau hin. Dies ist v. A. bei der Anbindung des Pullinger Weiher Naherholungsgebiets und des Bahnhofs der Fall.

Das Naherholungsgebiet des Pullinger Weihers grenzt südlich an Pulling an und verfügt über PKW Stellplätze. Über gute Fuß- und Radverbindungen ist er jedoch nicht erschlos-

sen. Die Ortschaften Pulling und Acherling sind über die Staatsstraße 2350 und die Acheringer Straße verbunden.

Insbesondere der Anschluss der beiden Schulen im Norden an die Haltestellen weist Mängel im Hinblick auf die Verkehrssicherheit auf.

Der Haltepunkt der S-Bahn ist derzeit nur über den Bahnweg erschlossen, hier ergeben sich auf Grund des schmalen Straßenraums Konflikte bei der Nutzung durch KFZ und Fußgänger und Radfahrer.

Der Bahnhofspunkt ist "in die Jahre gekommen", und unübersichtlich, die Brücke ist steil und damit nicht barrierefrei.

Über die S-Bahn ist Pulling gut an Freising und München angebunden. Die Anbindung von Pulling an Acherling, an die Hochschulen und den Flughafen ist nur mit KFZ gut gegeben, die Verbindungen mit Rad oder ÖPNV mangelhaft.

	S-Bahn Symbol		Öffentlicher PKW Stellplatz
	500 m Radius S-Bahn		Öffentlicher Fahrrad Stellplatz
	Bushaltestelle		Ampel
	500 m Radius Bushaltestelle		Zebrastreifen
	Bahnstrecke		Übergeordnete Verbindungsstraße
	Lokale Radroute		Innerörtliche Straße
	Fußgängerbrücke		Privatweg
	Informeller Fußweg		Siedlungsgebiet
	Fehlende Fuß- und Radverbindungen		Gewässer

Legende

STÄDTEBAULICHE EINSCHÄTZUNG

Schwächen

- Keine reguläre, ausgebaute ÖPNV-Anbindung, insbesondere zum Flughafen, zu den Hochschulen und nach Achering
- Städtebauliche Mängel im Umfeld des Bahnhalt punktes
- Wenig ausgebaute Radwege
- Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbes. für Schüler entlang der Hauptstraße ungenügend
- Keine gute Fußgänger- und Radverbindung zw. Pulling, Achering und Naherholungsgebiet
- Keine ausreichende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Stärken

- Zentral im Ort gelegener S-Bahnanschluss in Richtung Freising, München sowie Flughafen
- Gute fußläufige Erreichbarkeit des S-Bahnanschlusses
- V. a. Radwegebeziehungen in die Landschaft
- Nähe zu Autobahn, Staatsstraße
- Nähe zum Flughafen
- Gute Längs- und Quer-Wegevernetzung innerhalb Pullings

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bayernatlas / Luftfoto

Abb. 2: Ortsentwicklungsplan Pulling 2017 / Karte

Abb. 10: Pixabay RitaE, Fotografie

Abb. 11: Pixabay RitaE, Fotografie

Abb. 13: Harald Eisenberger / Mesner Hof, Fotografie

Abb. 14: Harald Eisenberger / Mesner Hof, Fotografie

Abb. 15: Werner Neururer / Mesner Hof, Fotografie

Abb. 16: Werner Neururer / Mesner Hof, Fotografie

Abb. 17: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie

Abb. 18: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie

Abb. 19: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie

Abb. 20: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie

Abb. 21: Sebastian Schels / Stiftung Nantesbuch, Fotografie

Abb. 22: Bauberater, Foto: Thomas Lauer / Fotografie

Abb. 23: Frongahof / Fotografie

Abb. 24: Bauberater, Foto: Thomas Lauer / Fotografie

Abb. 25: Frongahof / Fotografie

Abb. 30: Bauberater, Foto: Thomas Lauer / Fotografie

Alle anderen Abbildungen: Büro Skorka