

Gemeinde

Dasing

Städtebauliche Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Heft 7

ISEK – VU: Bestandsaufnahmen und Analysen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr





Herausgeber:
GEMEINDE DASING
RATHAUS
KIRCHSTRASSE 7
86453 DASING

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH BAUGB
FEINUNTERSUCHUNGEN

Heft 7

ISEK – VU: Bestandsaufnahmen und Analysen

Verfasser:

STADTPLANUNG | WOHNEN UND LEBEN
Klaus J.Schulz | Josef Lehner
Diplomingenieure_Architekten_Stadtplaner, München
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
Almuth Boedecker
Diplomingenieur_Landschaftsarchitektin, München
KULTUR | KUNST | GESELLSCHAFTLICHES LEBEN
Klaus J.Schulz | Markus Uhl
Diplomingenieure_Stadtplaner_Architekten, München | Würzburg
DEMOGRAFIE | WIRTSCHAFT
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND UMWELT
ENERGIE UND KLIMASCHUTZ | VERKEHR UND MOBILITÄT
Dr.-Ing. Bernhard Michel
Volkswirt | Bauingenieur |
Dr.-Ing. Jörg Felmeden
Bauingenieur

Kontaktadresse:
Liebigstraße 39
Gartenhaus
D 80538 München
T+F: 089.2283277
mail@staedtebau-und-freiraum.de

Stand: Dezember 2021

Auflage:
5 Exemplare

Gemeinde

Dasing

Städtebauliche Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Heft 7

ISEK – VU: Bestandsaufnahmen und Analysen





Herausgeber:
GEMEINDE DASING
RATHAUS
KIRCHSTRASSE 7
86453 DASING

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH BAUGB
FEINUNTERSUCHUNGEN

Heft 7

ISEK – VU: Bestandsaufnahmen und Analysen

Verfasser:

STADTPLANUNG | WOHNEN UND LEBEN
Klaus J.Schulz | Josef Lehner
Diplomingenieure_Architekten_Stadtplaner, München

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
Almuth Boedecker
Diplomingenieur_Landschaftsarchitektin, München

KULTUR | KUNST | GESELLSCHAFTLICHES LEBEN
Klaus J.Schulz | Markus Uhl
Diplomingenieure_Stadtplaner_Architekten, München | Würzburg

DEMOGRAFIE | WIRTSCHAFT
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR UND UMWELT
ENERGIE UND KLIMASCHUTZ | VERKEHR UND MOBILITÄT
Dr.-Ing. Bernhard Michel
Volkswirt | Bauingenieur |
Dr.-Ing. Jörg Felmeden
Bauingenieur

Kontaktadresse:
Liebigstraße 39
Gartenhaus
D 80538 München
T+F: 089.2283277
mail@staedtebau-und-freiraum.de

Stand: Dezember 2021

Auflage:
5 Exemplare

Gemeinde Dasing

Städtebauliche Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Aufgabe Bestandsaufnahmen Grundsätze Orientierungswerte
Ziele der Gemeindeverwaltung
Lenkungsgruppe | Ziele des Gemeinderats | Protokolle
Bürgerbeteiligung

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept:
Hauptort und Ortsteile

VU - Vorbereitende Untersuchungen nach Baugesetzbuch
Feinuntersuchungen: Erste Detailplanungen

ISEK – VU: Bestandsaufnahmen und Analysen

Schlüsselprojekte | Maßnahmen | Sanierungsvorschläge der Arbeits-
kreise Kosten und Finanzierung
Sanierungssatzung

Beschlüsse des Gemeinderats vom 13.Juli 2021 -
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Gesamtübersicht der Maßnahmen





Dasing – Der Hauptort von Westen (mit Ortsteil Lindl, Laimerung und Wessizell)



Inhalt

Regionale Einbindung - Sektorale städtebauliche Analysen	5
ISEK – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	7
Bestandsaufnahmen und Analysen – Lokale Faktoren	
- * Flächennutzungsplanung	10
* Geschichte	14
* Bau- und Bodendenkmäler	17
* Topografie	23
* Landschaft	27
* Barrieren	29
* Bauflächen	31
* Gebäudehöhen	33
* Exkurs: Private Gebäudenutzung	35
* Bebauungspläne	41
* Technische Infrastruktur	45
* Digitalisierung	47
* Lärm	51
* Verkehr und Mobilität	53
* ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	54
* Fahrrad- und Fußgängerverkehr	56
VU Bestandsaufnahmen und Analysen– Lokale Faktoren	57
* Der Hauptort Dasing – Funktionen	60
* Die Gestaltung im Ortskern Dasing	64
* Topografie	67
* Gebäudenutzungen im Ortskern	69
* Alter der Bausubstanz	73
* Baudenkmäler ortsbildprägende Strukturen und Gebäude	76
* Bodendenkmäler	79
* Zustand der Bausubstanz	82
* Gebäudehöhen	84
* Grün- und Freiflächen	86
* Straßen und Wege – Funktionen und Räume	89
* Öffentlicher Personennahverkehr	92
* Städtebauliche Werte	94
* Städtebauliche Mängel	96



Kern des Kirchdorfs Taiting

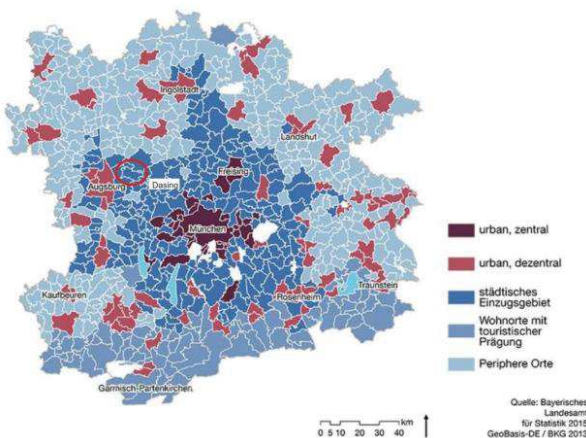
Bestandsaufnahmen und Analysen

Lokale Faktoren

Auf der Grundlage sektoraler Bestandsaufnahmen, Analysen und ersten Ausblicken lassen sich Entwicklungsstrategien und Projektideen aufzeigen. In Folgenden werden Werte und Missstände sektoral beschrieben, Entwicklungstendenzen eingeschätzt und erste Trends prognostiziert.

Regionale Einbindung

Dasing liegt im städtischen Einzugsgebiet der Metropolregion München im Landkreis Aichach-Friedberg in einer Entfernung von 20 km von Augsburg.



(Quelle: TU München, 2016)

Die Entfernung nach München (Innenstadt) beträgt rund 70 km.

Diese herausgehobene regionale Lage hat erhebliche Bedeutung für die kommunale Entwicklung in Bezug auf die Demografie und Wirtschaft der Gemeinde.

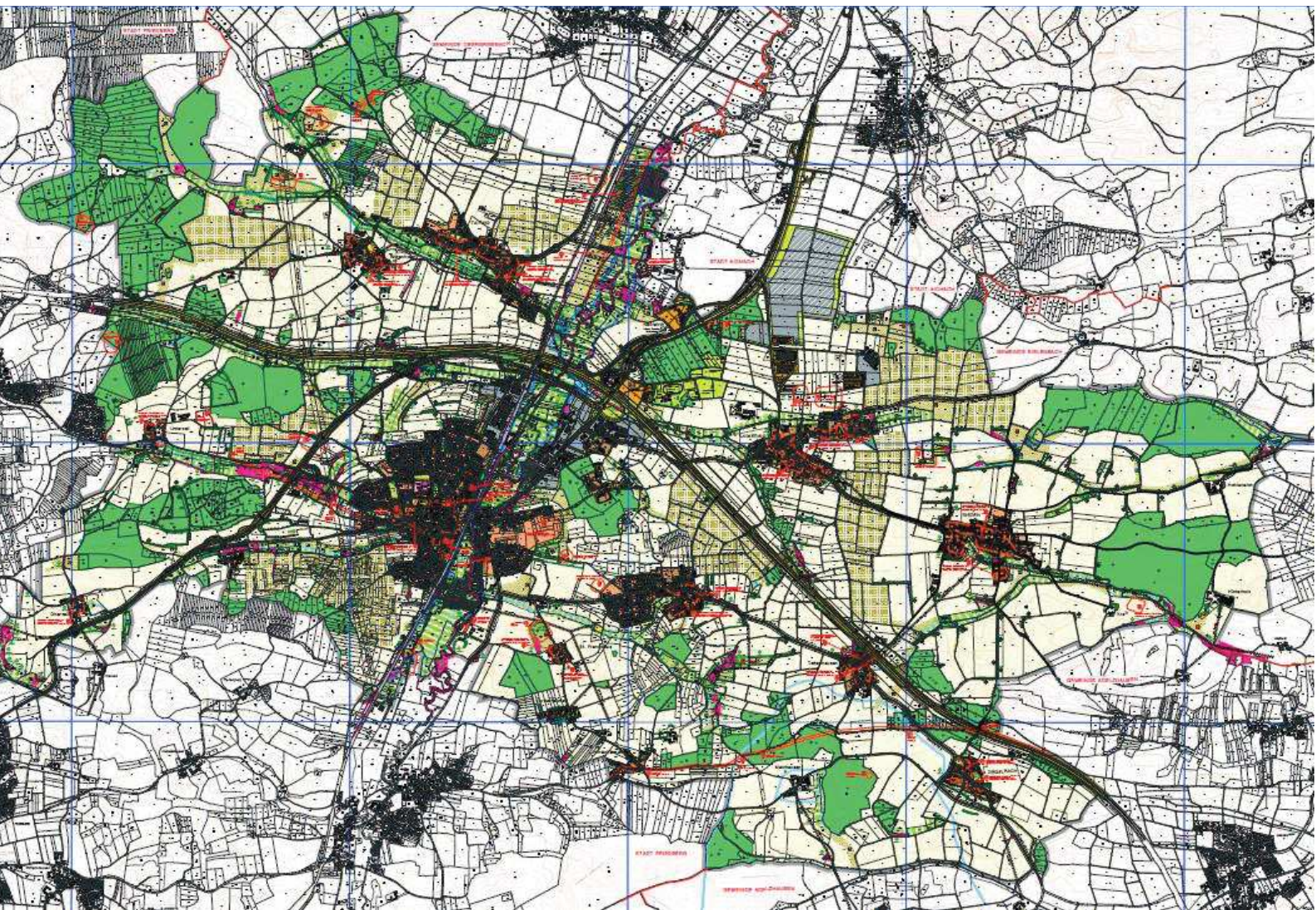
Sektorale städtebauliche Analysen

- * Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognose
- * Soziale Infrastruktur, Arbeit und Leben: Einrichtungen für Bildung und Soziales. „Wohnortnahe Arbeiten“, „Jugend“ und „Kinderbetreuung“.
- * Wirtschaft und Beschäftigung (Arbeitsmarkt, Branchenstruktur, Betriebe im Einzelhandel | bei Dienstleistungen | Nahversorgung | Gewerbe) sind untersucht.
- * Wohnungs- und Gewerbebestruktur | Immobilienwirtschaft: Entwicklung des Wohnungs- und Gewerbebestands sowie der Gewerbebestruktur und Entwicklung nach Sektoren (Land- und Forstwirtschaft; Produzierendes Gewerbe; Dienstleistungen) sind untersucht.
- * Städtebaulich - hochbauliche Nutzungsstrukturen und Nutzungsverteilung innerörtlicher Verdichtungspotentiale (Leerstände | Brachflächen, Ortsbild prägende Bausubstanz) sind analysiert. Potenzielle Flächen für den Wohnungsbau sind ermittelt, sowie städtebauliche Problem- und Handlungsbereiche identifiziert.
- * Grün- und Freiflächenstrukturen samt Vernetzung im Baugefüge und Wohnumfeld sowie mit der Landschaft sind untersucht.
- * Naherholung, Tourismus, Sport, Freizeit, die Naherholungsangebote, landschaftliche Qualitäten, touristische Einrichtungen sowie Kultur-, Freizeit-, Naherholungs- und Sportangebote sind beschrieben.
- * Verkehr und Mobilität: Funktionale | räumliche Analyse der Verkehrswege | Abschätzung der Verkehrsdichten (IV – Individualverkehr, ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radwege und E-Mobilität) sind vorgenommen
- * Daten zur technischen Infrastruktur und Umwelt | Energie und Klimaschutz liegen vor.



Tattenhausen

ISEK Bestandsaufnahmen und Analysen– lokale Faktoren



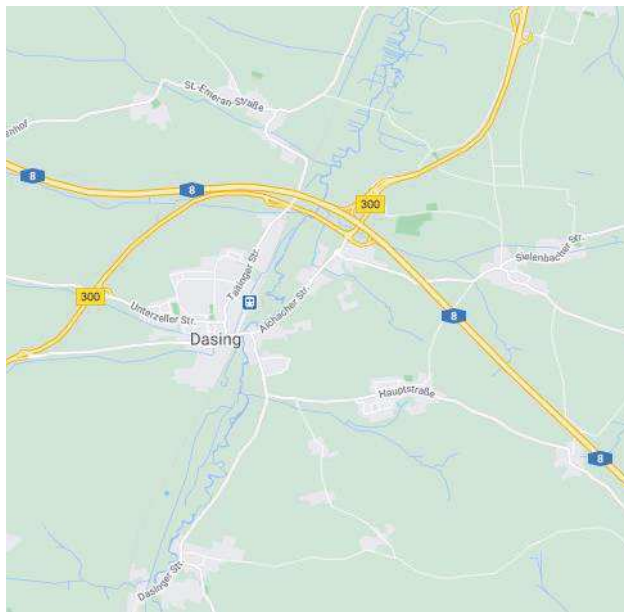
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Flächennutzungsplan



SIEDLUNGSFLÄCHEN

- WOHNFLÄCHE
- GRÜNDLICHKEITENFLÄCHE
- BEWIRTSCHAFTUNGSFLÄCHE
- SONDERGEBIETE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF
- ÖFFENTLICHE GEBIETE MIT BEZEICHNUNG
- KIRCHE
- KAPELLE
- FEUERWEHR

VERKEHRSFLÄCHEN

- HAUPTVERKEHRSTRAßEN MIT ANBAUFÄHIGEN STRASSEN, ORTSCHNITTFAHRTSABE
- STRASSEN, BRÜCKEN
- STRASSEN VORWISCHLAG
- RAD- UND WANDERWEGE
- PARKPLATZ
- PARK-UND ANLAGE
- PARKPLATZANLAGE
- BAHNANLAGE

VER- UND ENTSORGUNG

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN Z. B. KÜHLENANLAGE
- ELEKTRISCHE FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN, SPANNUNG, BETRIEB
- TRANSFORMATORENSTATION
- UNTERSCHIEDLICHE LEITUNG (KABELN, KABELN)
- WERKEN (BRIEF, BÜRO, BÜRO)
- PUNKTSTATION

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- FREISCHOP
- SPIELPLATZ
- SPIELPLATZ
- SPIELSTREIFEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- AGRAR UND WIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR WALD

- WALD

GEWÄSSER UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- FLEISCHGEWÄSSER IN VERBUNDUNG, BÄCKE
- GRÄBEN
- STELLGEWÄSSER, WOHNT. TECH. TÖPPEL
- FESTGESETZTES ÜBERSCHNEMMUNGSGEBIET
- VORLÄUFIG SICHERSTELLTES ÜBERSCHNEMMUNGSGEBIET
- LÖSUNGSPUNKT VORANLAGE FÜR HOCHWASSERANFLUG UND -ABFLUSS (H. H.)
- VERFAHRENSWEISE WASSERLEITUNGSWEISE T. 114

FEUCHTGEBIETE, FEUCHT- UND NASSBIOLOG. GEWÄSSER

- TROCKENLEBENSRAUM
- LEBENSRAUMKOMPLEX
- VORHANDENE AUSGLEICH- UND ERGÄNZUNGSFLÄCHEN MIT NUMMERN
- ENTWICKLUNGSZIEL FÖRDERUNG VON:
- TROCKENLEBENSRAUM
- FEUCHTLEBENSRAUM
- MICHTELLEBENSRAUM
- KOMPLEX FÖRDERUNGSRAUM

VORGELEGTE ENTWICKLUNGSZIELE / MASSNAHMEN

- POTENTIELLE AUSGLEICH- UND ERGÄNZUNGSFLÄCHEN FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT NUMMERN
- GEBIETE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURHAUSHALT
- GEBIETE MIT POTENTIELL HOHER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURHAUSHALT (SIEHE BEZEICHNUNG)
- FÖRDERUNG VON TROCKENLEBENSRAUM
- FÖRDERUNG VON FEUCHTLEBENSRAUM
- FÖRDERUNG VON KOMPLEXLEBENSRAUM

ANWISSEN DER LANDSCHAFT MIT NATÜRLICHEN LANDSCHAFTSELEMENTEN ENTWICKLUNG VON FLURWANDEN, HECKEN, BÜSCHEN

- FÖRDERUNG VON VERBUND VON TROCKENLEBENSRAUM ENTWICKLUNG VON WALDRANDEN, RÄNNEN UND RÄNNEN

NATURALISIERUNG, LANDSCHAFTSPFLEGE

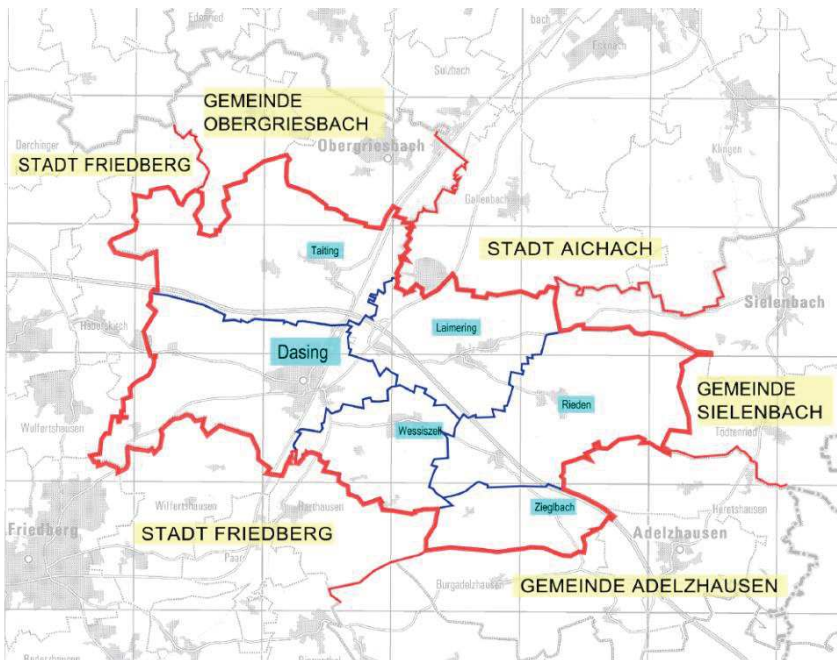
- GRÜNLAND / GRÜNLAND
- HECKE, FELDGEHÖLZ, GEHÖLZSTREIFE
- RAIN, RÄNNEN, WEGEBOHLEN
- VORGELEGTE ENTWICKLUNGSZIELE / MASSNAHMEN
- ENTWICKLUNG / ERGÄNZUNG STRASSEN UND WEGE BEZÜGLICH GEHÖLZPFLANZUNGEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN MIT REKULTIVIERUNGSZIEL (Z. B. WALD)
- KULTURPERSÖNLICHKEITEN
- UMGRENZUNG VON DOKUMENTATIONEN
- BAUKENNKÄRTER
- SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN ERFORDERLICH

Flächennutzungsplanung

Auf der Grundlage sektoraler Bestandsaufnahmen, Analysen und ersten Ausblicken lassen sich Entwicklungsstrategien und Projektideen aufzeigen. In Folgenden werden Werte und Missstände sektoral beschrieben, Entwicklungstendenzen eingeschätzt und erste Trends prognostiziert.



Aus „Flächennutzungsplan Dasing“ Fassung 2010

Sektorale städtebauliche Analysen

- * Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognose;
- * Soziale Infrastruktur, Arbeit und Leben: Einrichtungen für Bildung und Soziales, „Wohnortnahe Arbeiten“, „Jugend“ und „Kinderbetreuung“.
- * Wirtschaft und Beschäftigung (Arbeitsmarkt, Branchenstruktur, Betriebe im Einzelhandel | bei Dienstleistungen | Nahversorgung | Gewerbe) sind untersucht.
- * Wohnungs- und Gewerbebestruktur | Immobilienwirtschaft: Entwicklung des Wohnungs- und Gewerbebestands sowie der Gewerbebestruktur und Entwicklung nach Sektoren (Land- und Forstwirtschaft; Produzierendes Gewerbe; Dienstleistungen) sind untersucht.
- * Städtebaulich - hochbauliche Nutzungsstrukturen und Nutzungsverteilung innerörtlicher Verdichtungspotentiale (Leerstände | Brachflächen, Ortsbild prägende Bausubstanz) sind analysiert. Potenzielle Flächen für den Wohnungsbau sind ermittelt, sowie städtebauliche Problem- und Handlungsbereiche identifiziert.
- * Grün- und Freiflächenstrukturen samt Vernetzung im Baugefüge und Wohnumfeld sowie mit der Landschaft sind untersucht.
- * Naherholung, Tourismus, Sport, Freizeit, die Naherholungsangebote, landschaftliche Qualitäten, touristische Einrichtungen sowie Kultur-, Freizeit-, Naherholungs- und Sportangebote sind beschrieben.
- * Verkehr und Mobilität: Funktionale | räumliche Analyse der Verkehrswege | Abschätzung der Verkehrsdichten (IV – Individualverkehr, ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radwege und E-Mobilität) sind vorgenommen
- * Daten zur technischen Infrastruktur und Umwelt | Energie und Klimaschutz liegen vor.

Planungsziele

- * Erhalt und Pflege des Charakters und der Struktur sowie Wahrung der ländlich geprägten Ortschaften
- * Vorausschauende Siedlungsentwicklung
- * Verhinderung der Zersiedelung
- * Verbesserung | Aufenthalts- und Wohnqualität
- * Neue Grünzüge und Wege

1

Natur und Landschaft

Paarave

Der weitgehend naturnahe Flußlauf mit meist ungestörter Fließdynamik und auetypischen Gehölzen ist als Hauptelement zu erhalten.

Bachniederungen

Für den Wasserhaushalt haben die naturnahen Bäche eine besondere Bedeutung (Hochwasserschutz | Lokalklima | Biotopverbund | Landschaftsnutzung | Erholung).

Wälder

Zusammenhängende Wälder (Wasserhaushalt | Lokalklima | Immissionsschutz | Lebensraum | Landschaftsbild | Erholung) sind zu erhalten.

Ackerlandschaft

Erhalt und Förderung einer intakten Kulturlandschaft.

2

Ortsbild

Charmant-liebenswürdiger Hauptort und die Ortsteile, die sich durch hohe Aufenthalts- und Wohnqualität, nutzbare Grünzüge sichere Wege und die freie Landschaft auszeichnet. Die Siedlungsentwicklung ist nachhaltig mit Blick auf ein ansprechendes Landschafts- und Ortsbild. Privilegierte Bebauung ist grundsätzlich zulässig.

Maßnahmen

- * Angemessener Zuschnitt von Baugebieten
- * Akzeptable Art und Maß der Nutzung
- * Bewahrung von Gehölzen und Biotopen

- * Großzügige Durchgrünung
- * Pflege des dörflichen Charakters und Erhalt ortsbildprägender Strukturen
- * Ressourcenschonende, verkehrsberuhigte Erschließung
- * Grünzäsuren und Blickbeziehungen bei Siedlungen und Wohngebieten

3

Verkehrsflächen

- * Minimierung der Belastungen: Natur | Landschaft | Wohnen | Aufenthalt
- * Schutz für Wohnungen | soziale Einrichtungen | Biotope
- * landschaftsgliedernde Baumreihen
- * Minimierung der Immissionsbelastungen
- * Aufwertung von Fuß- und Radwegen
- * Bepflanzung von Ortseingängen
- * Beseitigung von Gefahrenstellen | Engpässen
- * Ausbau statt Neubau von Straßen | Wegen

4

Ver- und Entsorgung

Maßnahmen zur Minimierung von Natur, Landschaft, Wohnen und Aufenthalt

- * Sachgerechte Behandlung von Abwasser
- * Sachgerechte Behandlung von Niederschlagswasser
- * Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen

5

Grünflächen | Freizeit und Erholung

- * Aufwertung zur Gliederung und Erholung
- * Verbesserung der Fußwege
- * Erhalt und Ergänzung von Radwegen
- * Ausreichende Versorgung: Kinder | Jugend

6

Gewässer | Wasserwirtschaft

- * Verbesserung der Gewässergüte
- * Anlage von Gewässerrandstreifen
- * Förderung der Fließgewässer
- * Förderung biologischer Durchgängigkeit
- * Rückhaltebereiche
- * Uferbegleitende Vegetation
- * Trinkwasserschutzgebiet

5

Sonstige Maßnahmen: **Bodenschätze**

* Minimierung von Beeinträchtigung des Naturhaushalts, Landschaftsbild | Wohn- und Aufenthalt

* Landschaftsgerechte Wiedereingliederung

6**Landwirtschaft**

* Ausgleich zwischen Produktion von Nahrung, Energiegewinnung und dem Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Menschen

* standortgemäße, ressourcenschonende Bodennutzung

* Erhaltung von Produktion und Kulturlandschaft

* Erhaltung einer nachhaltigen Bodenfruchtbarkeit

* ausgewogene Tierhaltung mit Pflanzenbau

* sinnvoller Grünlandumbruch (Hänge | Moore)

* maßvoller Einsatz von Düngemitteln

* Erhaltung von Rankern und Hecken

Siedlungsentwicklung

Flächennutzungsplan – 2010, S.74

Planungsprinzipien

Bauflächen, besonders die Wohnbauflächen wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Hauptort Dasing | Kirchdörfer

Wohnbauflächen

* im Zeitraum von ca. 15 Jahren verfügbar

* überwiegend im Hauptort Dasing

* der Wohnwert (Lage | Topografie | Nachbarschaft) muß hoch sein

* verträgliches Nebeneinander mit der Landwirtschaft (Immissionen) ist zu erwarten

Gewerbebauflächen

* GE-Gebiete in verkehrsgünstiger Lage

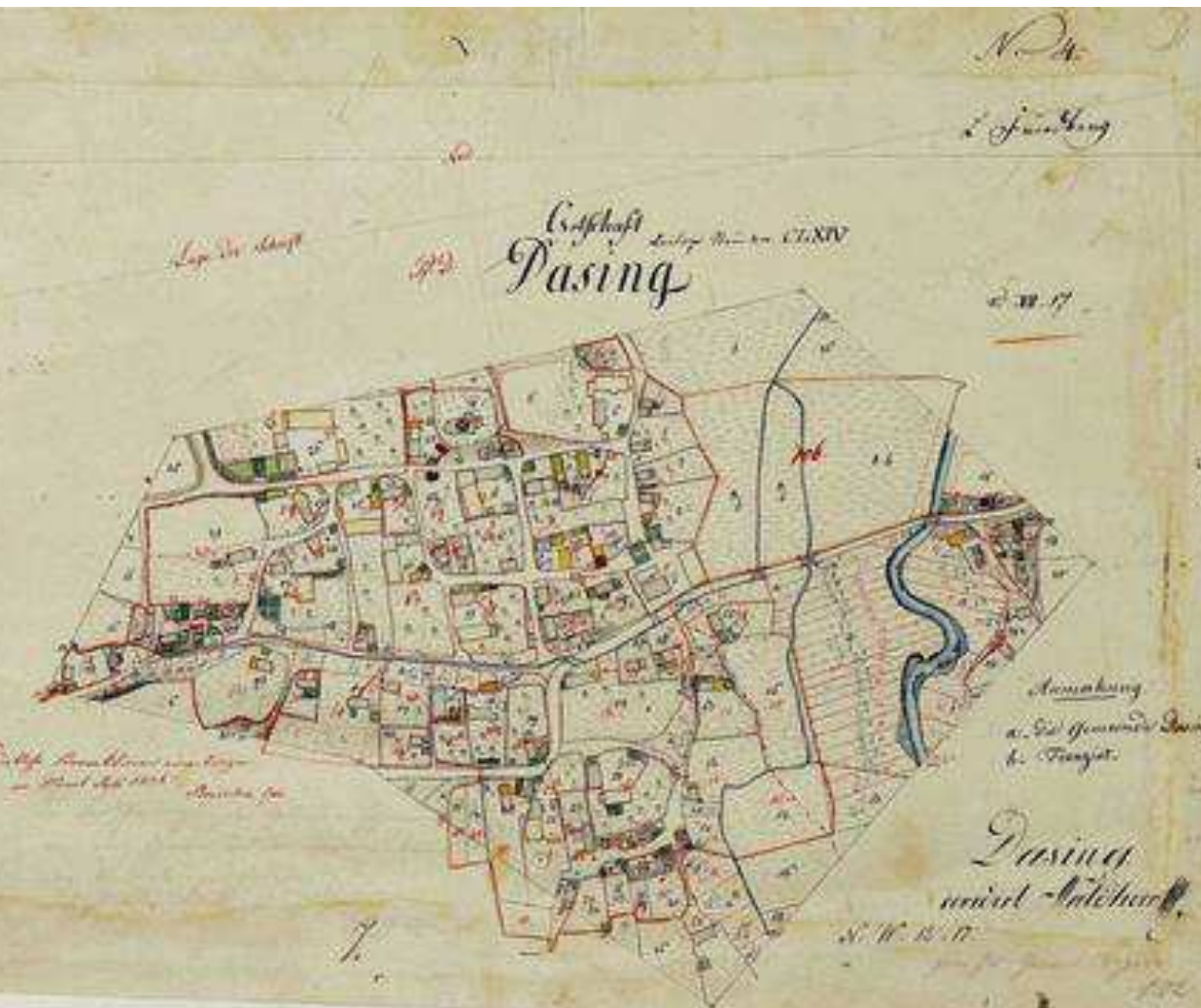
* keine Störungen beim Wohnen | Ortsbild

Weiler, Höfe im Außenbereich

* LaWi-Weiler mit sollen erhalten bleiben

* Weiler und Einzelhöfe haben keine ausgewiesenen Bauflächen; sie dienen der Landwirtschaft

	Wohnbauflächen - W - (ha)	Gemischte Bauflächen - M - (ha)	Gewerbliche Bauflächen - G - (ha)	Sondergebiete - SO - (ha)	Gemeinbedarfsflächen (ha)	Siedlungsflächen (Summe 1. - 5.) (ha)
1. Dasing	67,8	31,6	33,4	1,2	4,4	138,4
2. Bitzenhofen	--	7,9	--	--	--	7,9
3. Hinterheimat	--	4,0	--	--	--	4,0
4. Laimering	--	28,4	4,7	14,2	--	47,3
5. Lindl	--	5,6	--	--	--	5,6
6. Rieden	4,0	15,9	--	--	0,3	20,2
7. St.-Franziskus	--	2,2	--	--	--	2,2
8. Taiting	4,9	16,9	--	--	--	21,8
9. Tattenhausen	--	6,3	--	--	--	6,3
10. Vorderheimat	--	3,0	--	--	--	3,0
11. Wessiszell	14,3	9,7	--	--	0,8	24,8
12. Ziegelbach	--	6,8	--	--	--	6,8
Gemeinde	91,0	138,3	38,1	15,4	5,5	288,3



Urkataster von 1812

Geschichte

Archäologische Befunde legen nahe, dass im Ortsteil Laimering Römer siedelten. Untermauert wird diese Annahme durch die Vielzahl von Bodendenkmälern.

Ende 7.Jd.: Vermutlich 1. Besiedelung

1317: Die Herren von Massenhausen lassen sich im Ort nieder. Zudem besitzen die Witelzbacher weitläufige Güter in Taiting, Rieden und Laimering.

1397 | 1400: Mit Friedrich Massenhauser und seinem Vetter Wilhelm, die letzten ihres Stammes, endet deren Herrschaft,

1632: Dasing gehört als Grundherrschaft zur Reichsabtei St. Ulrich und Afra und ist Teil des Kurfürstentums Bayern.

Um **1460:** 400 Augsburger Reisige verwüsten das Dorf.

1518 wird Dasing an Wolf II. von Weichs zu Griesbach mit dem Beinamen „zu Dasing“ veräußert.

1632: Die Schweden zerstörten den Ansitz im Dreißig-jährigen Krieg.

1644: Die Hofmark wird an Abt Ulrich Hertfelder (Kloster St. Ulrich und Afra, Augsburg) verkauft. Das Reichsstift blieb bis zur Säkularisation Besitzerin der Hofmark.

1803: Danach fällt die Hofmark an Bayern.

Wichtige Bauwerke

Wassermühle

Um **696:** Die wahrscheinlich älteste germanische Wassermühle existiert im Paar-Tal.

Burgstall Dasing

Beginn des **16.Jd:** Graf Heinrich von Hardegg erwirbt den Burgstall, schließlich der Patrizier Georg Ilsung und der Kaufmann Philipp Adler.

1701: Michael Wening dokumentiert einen geplanten Schlossbau auf der zerstörten Burg.

1877: Der Hofbauer kauft den Kleinbauernhof, der um 1910 abgebrochen wird. Der Innenraum der Vorburg wird eingeebnet, der Burgbrunnen verfüllt. Nur die

Erdwerke und der Gewölbekeller der Hauptburg blieben erhalten.

Die Anlage

Mitte des **13.Jd.:** Die Veste steht auf einem Sporn über der Paar südöstlich des Orts mit Wallgraben, Vorwall, ovaler Hauptburgkegel (ca. 23 × 25 Meter), vorgelagerte Vorburg, dreigeschossiges Hauptgebäude, quadratischer Bergfried (Philipp Apian -1568) und Wirtschaftshof)

Erbauer: Arnold I. von Massenhausen

St. Martin

7.Jd.: Vermutlich existiert bei der Besiedelung bereits eine Kirche (dem St. Martin geweiht); romanische Fundamente, Saalbau, Stichkapentonne, dreiseitig geschlossener Chor.

um **1352:** erstmals urkundlich erwähnt.

1360: Turm und Chor werden errichtet

um **1515:** wird die Kirche verändert.

1678: die Rosenkranzbruderschaft bestimmt maßgeblich deren Ausgestaltung.

1690/95: Das Langhaus wird errichtet.

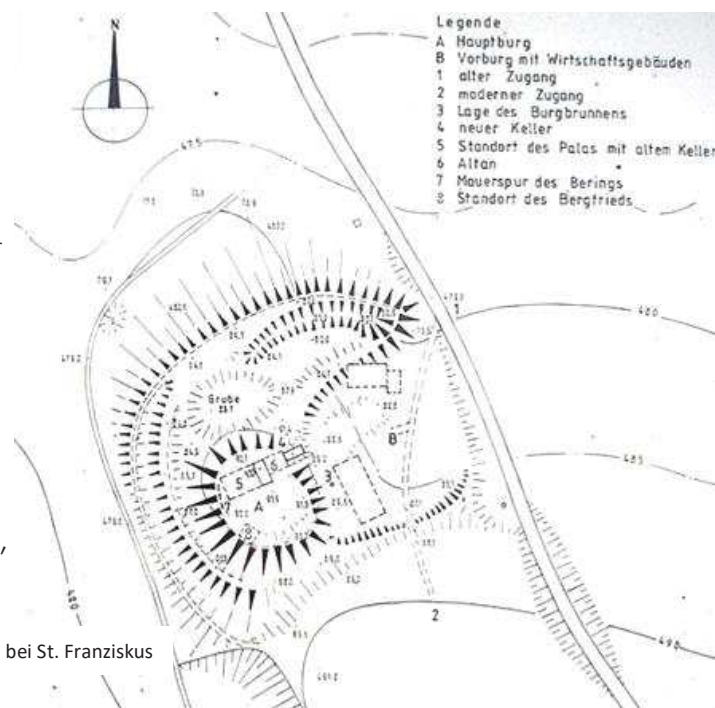
1756: Das Bauwerk wird barockisiert.

1938: Die Kirche wird um 2 Achsen nach Westen verlängert.

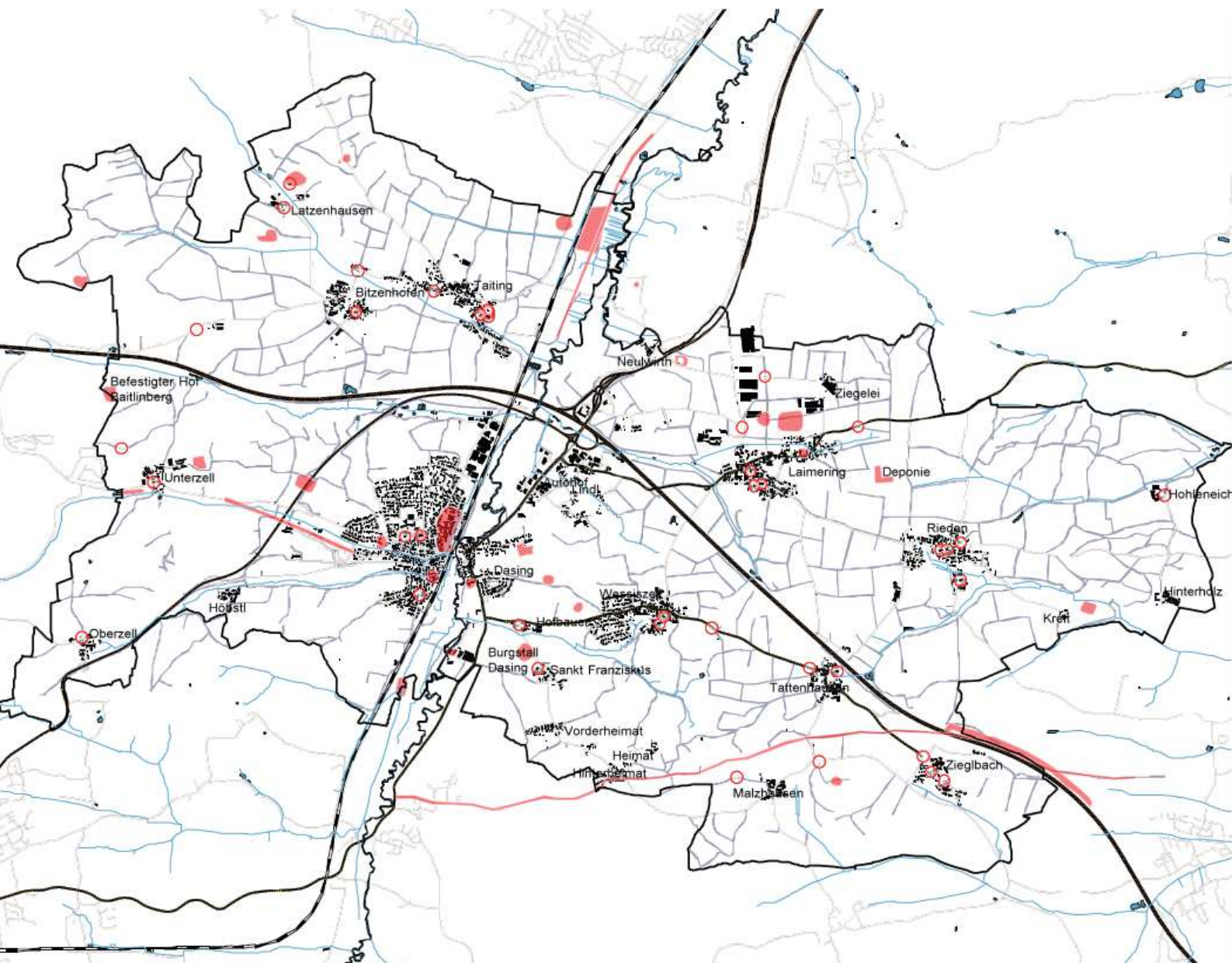
Unterzell: Bodendenkmal, Überrest eines befestigten Hofes, einer frühmittelalterlichen Schutzburg, sog. Ringwall im Kirchholz.



Wassermühle Dasing (Modell)



Burgstall Dasing bei St. Franziskus



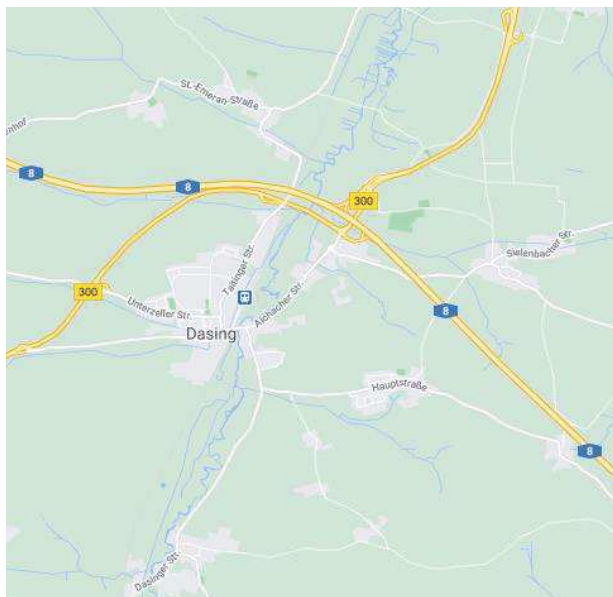
Bau- und Bodendenkmäler in der Gemeinde



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Bau- und Bodendenkmäler



	Untersuchungsgebiet
	Gewässer
	Straßen
	Weg
	Gebäude
	Baudenkmäl
	Bodendenkmäl
	Siedlung (Urkataster)

DENKMALLANDSCHAFT DASING

Die Geschichte der Gemeinde Dasing im Wittelsbacher Land ist an einigen Zeugnissen abzulesen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weist eine Fülle von Denkmalen aus, von denen nur wenige heute in der Landschaft sichtbar und erlebbar sind (45 Baudenkmale und 46 Bodendenkmale). Sie sind nach §1 Bay DSchG geschützt und zu erhalten. Sollen sie verändert werden, ist ein denkmalrechtliches Verfahren erforderlich. Baudenkmäler mit Fernwirkung, wie die Türme der Kirchen in den Kirchdörfern oder der Hügel des Burgstalls bei Sankt Franziskus sind die weithin sichtbarsten Baudenkmäler.

Die Aktivitäten von Fachleuten und kundigen, interessierten Dasinger Bürgern haben jedoch weitere, bedeutsame Denkmäler sichtbar gemacht. Die unterschiedlichsten Zeitebenen wurden dabei freigelegt, aus denen bedeutsame historische Objekte erhalten sind:

1

Zeitebene

Römerzeit

In der Gemarkung Dasing wurden eine Reihe von Zeugnissen aus der Römerzeit entdeckt worden, die überwiegend aus Zeit um Christi Geburt stammen.

Neben wenigen Resten der Siedlungstätigkeit, neben Spuren über die gewerblichen Tätigkeiten und Funde zum Römischen Bestattungswesens sind dies in bedeutendem Maß Spolien, die auf den ausgeklügelten Straßenbau der damaligen Verkehrsinfrastruktur Kenntnis geben. Gefunden wurden Überreste wie Teile einer

* Römischen Töpferei

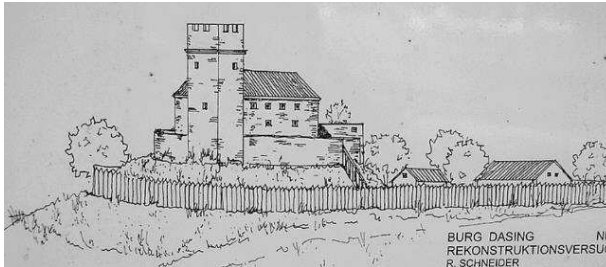
* Brandgräber der röm. Kaiserzeit und

* Straßen der römischen Kaiserzeit (Untere Zeller Bach | Taitinger Straße | Römerstraße bei Heimat)

2**Zeitebene****Burgenzeit**

Die in sich geschlossenen, bewohnbaren Anlagen aus dem Mittelalter spielten eine herausragende Rolle. Sie waren institutionell eng mit der feudalen Organisationsform der Grundherrschaft verbunden. In der Gemarkung sind zu erwähnender

- * Burgstall Sankt Franziskus
- * Burgstall Laimering



Burgstall Dasing bei Sankt Franziskus (Rekonstruktionsvorschlag)

3**Zeitebene****Wassermühlen**

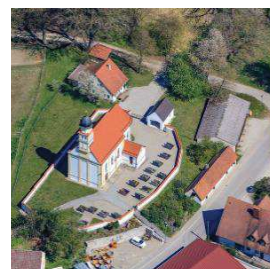
Historisch-technische Anlagen wurden auch in der Gemarkung gefunden, die vermutlich aus der Merowingerzeit (wahrscheinlich Mahlmühlen Spätantike bis zum Frühmittelalter) stammen. Die Mühlen nutzten die Energie der Wasserkraft Fließgewässers Paar zum Malen des Getreides.

Als Standorte sind in der Ortsmitte Dasing und die Brunnenmühle zu nennen.

**4****Zeitebene****Dorfkirchen**

In der Gemarkung stehen in den einzelnen Kirchdörfern und Weilern eine Vielzahl prächtig ausgestatteter Kirchen und Kapellen mit den dazu gehörenden Pfarrhäusern und Nebenanlagen.

Sieben Kirchengebäude und 14 Kapellen bzw. Wegkapellen wurden aufgespürt. Die Zeitspanne ihrer Entstehung reicht vom frühen Mittelalter (etwa Mitte des 6. Jahrhunderts bis ca. 1050) bis in die frühe Neuzeit (Ende 15. Jahrhunderts bis zum Übergang vom 18. ins 19. Jahrhundert).



Barockkirche St. Michael (1686), Kirchdorf Zieglbach (links)
Barockkirche „Zu den Unschuldigen Kindern“ Wessizell (1712)



Mariä Verkündigung (1704 | 1712) Kirchdorf Taiting

5**Zeitebene****Wegkreuze**

In der Gemarkung sind 21 Wegkreuze als Denkmäler geschützt, viele aus Schmiedeeisen, die in die Zeit um 1900 zu datieren sind.

Bei Dasinger Bürgern gibt es erhebliches Interesse, die historischen Objekte zu bewahren. Die Initiative „Wassermühle“, das Engagement „Heimatismuseum“ oder die Ausgrabungen an der Römerstraße am Unterzeller Bach sind dabei zu nennen.

**BAU- UND BODENDENKMÄLER**

Obwohl es beim oberflächlichen Betrachten des Hauptortes, der Kirchdörfer, Weiler und Einöden nicht den Anschein macht, hat die Gemeinde Dasing eine sehr lange, reichhaltige Siedlungsgeschichte, die weit über die Römerzeit zurückreicht. Wie archäologische Grabungen und Zufallsfunde (bisher wurden 55 Standorte lokalisiert), wie jüngst im Hauptort an der Taitinger Straße, beweisen, lagern große kulturelle Schätze im Gemeindegebiet, in den Dörfern und Weilern des tertiären Hügellands. Das Vorkommen an Bau-, insbesondere jedoch an Bodendenkmälern, erinnert an vielfältiges Leben in allen Kulturepochen der Region. Zu vermuten ist, dass weitere historische Werte gefunden werden.

Die besonderen kulturellen Werte beiderseits der Paar dürfen im Bestand weder verändert, beeinträchtigt noch beseitigt werden; sie sind unberührt zu erhalten. Bei geplanten Erdbebewegungen um Bodendenkmäler muß das Bayerische Landesamt eingeschaltet werden.

Folgende, Bau- und Bodendenkmäler sind zu bewahren und zu schützen:

Gemarkung Taiting

* Vorgeschichtliche Siedlung (Ur- und Frühgeschichte) bis in Römische Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)



* Vorgeschichtlicher Grabhügel

* Vogelherd (Falle zum Fangen von Wildvögeln) ohne zeitliche Zuordnung

* Vorgeschichtliche Siedlung (Ur- und Frühgeschichte) | Grab der mittleren Bronzezeit | Bronze- und Latènezeit

* Kapelle St. Emeram: Mittelalterliche Vorgängerbauten samt untertägiger Bausubstanz

* Siedlung der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)

- * Mittelalterliche | neuzeitliche, untertägige Siedlungsteile bei der Neumühle
- * Mittelalterliche bis neuzeitliche Siedlungsteile (Altort Taiting)
- * Siedlung der Latène-Zeit (etwa 450 v. Chr. bis zu Christi Geburt)
- * Kirche Maria Verkündigung: Mittelalterliche Vorgängerbauten und untertägige Bausubstanz
- * Kirche St. Nikolaus: Mittelalterliche Vorgängerbauten und untertägige Bausubstanz
- * Straße der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)

Gemarkung **Bitzenhofen**

- * Mittelalterliche bis neuzeitliche, untertägige Siedlungsteile

Gemarkung **Rieden**

- * Schanze, eingeebnet ohne Zeitangabe (Luftbild)
- * Straße der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)
- * Römischer Spitzgraben (Verteidigung), ohne Datierung
- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig
- * Kirche St. Peter und Paul: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägig

Gemarkung **Tattenhausen**

- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig

Gemarkung **Wessizell**

- * Mittelalterlicher Burgstall
- * Straße der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.) bis Gemarkung Harthausen
- * Vorgeschichtlicher Grabhügel (Ur- und Frühgeschichte)

- * Siedlung der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)

- * Siedlungsspuren, undatiert

- * Mühle: Vermutlich Mittelalter bis Neuzeit

Gemarkung **Laimering**

- * Mittelalterliche Körpergräber
- * Mittelalterlicher Burgstall
- * Siedlung der Hallstattzeit (etwa 800 v. Chr.)
- * Siedlung der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)
- * Kirche der Hl. Unschuldigen Kinder: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägig
- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig

Gemarkung **St. Franziskus**

- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig
- * Kirche St. Franziskus: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägige Bausubstanz
- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig
- * Kirche St. Georg: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägige Bausubstanz

Gemarkung **Zieglbach**

- * Straße der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.) bis Gemarkungen Heretshausen | Adelshausen
- * Vorgeschichtlicher Grabhügel (Ur- und Frühgeschichte)
- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig
- * Kirche St. Michael: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägige Bausubstanz

Gemarkung **Dasing**

- * Siedlung der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)
- * Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit (Ur- und Frühgeschichte)
- * Handwerksplatz aus vorgeschichtlicher Zeit (Ur- und Frühgeschichte)
- * Straße der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)
- * Siedlung der Latène-Zeit (etwa 450 v.Chr. bis Christi Geburt) bis Gemarkung Harthausen
- * Siedlung des Frühmittelalters (500 bis 1050 n. Chr.)
- * Siedlungsspuren, undatiert
- * Siedlungsteile im Altort Dasing, mittelalterlich bis neuzeitlich, untertägig
- * Kirche St.Martin: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägige Bausubstanz

Gemarkung **Oberzell**

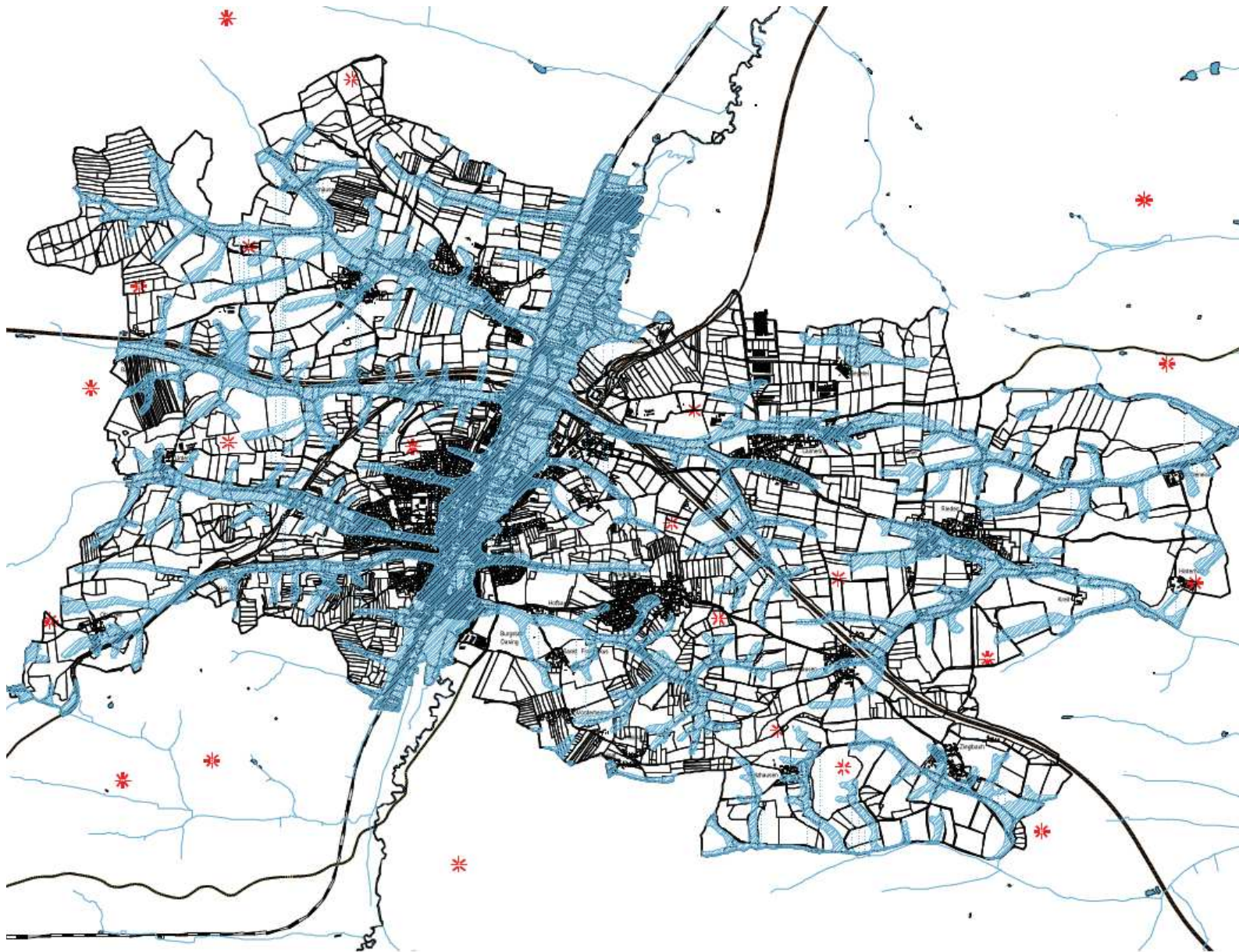
- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig

Gemarkung **Unterzell**

- * Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Altort, untertägig

Katholische Filialkirche St. Franziskus (Weihe 1594)





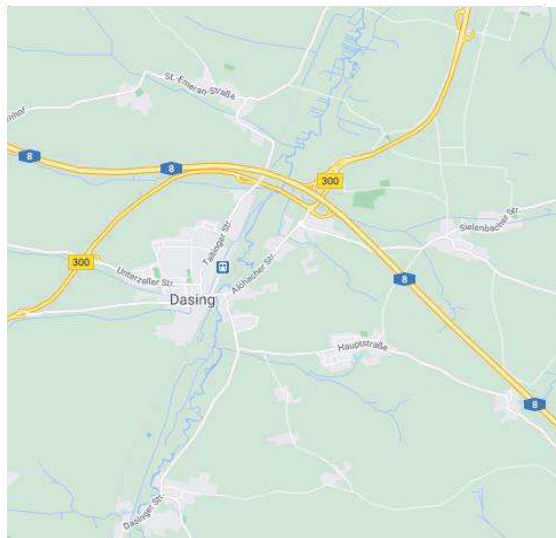
Die Topographie Dasings und seine Gewässer



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Topographie



Bitzenhofen: Ausgeräumtes Bachtal

TOPOGRAFIE UND GEWÄSSER

Das Paar-Tal, das das Gemeindegebiet von Süden nach Norden durchzieht, ist ein **regionaler Grünzug** mit hoher Bedeutung für das Lokalklima, die Naherholung in Dasing und den überregionalen Biotopverbund.

Es ist ein naturnaher Flusslauf mit weitgehend ungestörter Fließdynamik und einer weitgehend als Grünland genutzten Fluss-Aue. Für die **Naherholung** in Dasing ist es der schönste und beliebteste Ort. Im Gemeindegebiet mit einem sehr geringen Anteil an Biotopflächen von nur 1% der Gemeindefläche (es überwiegen eindeutig die Feuchtbiotope mit 21 ha) ist die Paar-Aue das größte Schutzobjekt.

Sie ist als **FFH – Gebiet** ausgewiesen und schützt die Siedlungsgebiete Dasings vor Hochwasser. Das Wassereinzugsgebiet sind überwiegend die Bäche im Gemeindegebiet, die im Naturraum des „Aichacher Hügellandes“ kleinteilig die Landschaft gliedern.

Die naturnahen Bäche in den als Grünland genutzten Niederungen sind landschaftsprägend. Ihre Bedeutung liegt vor allem im Hochwasserschutz, dem Biotopverbund und der Bedeutung für das lokale Klima.

Festzustellen ist allerdings, dass dieses Gewässersystem sich in einem sehr schlechten ökologischen Zustand befindet: die Bachläufe liegen in einer ausgeräumten Landschaft ohne Kleinstrukturen und Randstreifen mit standortgerechtem Bewuchs.

Wie bereits im Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan von 2010 bei den Entwicklungszielen und Maßnahmen deutlich ausgeführt, sind (bis 10 m breite) Gewässerrandstreifen und Vegetationsstrukturen entlang der Bäche dringend herzustellen und zu bepflanzen. Die Funktionen der **regionalen Biotopvernetzung** und des Hochwasserschutzes der besiedelten Flächen können sonst nicht mehr erfüllt werden.

Wie bei der Betrachtung der ländlichen Ortsteile im Gemeindegebiet festgestellt werden

muß, zieht sich der schlechte ökologische Zustand der Bäche an den vegetationslosen Bachtälern bis zu den Quellen hin. Überall sind die fehlenden Gewässerrandstreifen und Kleinstrukturen in den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu konstatieren. Das weit verzweigte Gewässersystem ist die wichtigste Struktur für ein funktionierendes Biotopverbundsystem.

Für die nachhaltig zu bewirtschaftende Natur, für eine leistungsfähige Landschaft im Zeitalter des Klimawandels ist die Umsetzung von Gewässerrandstreifen an den Fluss- und Bachläufen und die Anreicherung der Landschaft mit Kleinstrukturen für die Vegetation eine dringend einzurichtende Voraussetzung.

Für die von den Dasingern geschätzte und beliebte Erholungslandschaft im Paar-Tal, für die schon vor 20 Jahren viele Ideen für einen kleinen Landschafts-Park mit Wegen, Spielplätzen und Wassermühle nach historischem Vorbild gesammelt und auf den Weg gebracht wurden, sollte ein naturverträgliches, realisierbares Projekt für das Landschaftserlebnis im Paar-Tal erarbeitet und umgesetzt werden.



Der frei fließende, mäandrierende Paar-Fluß



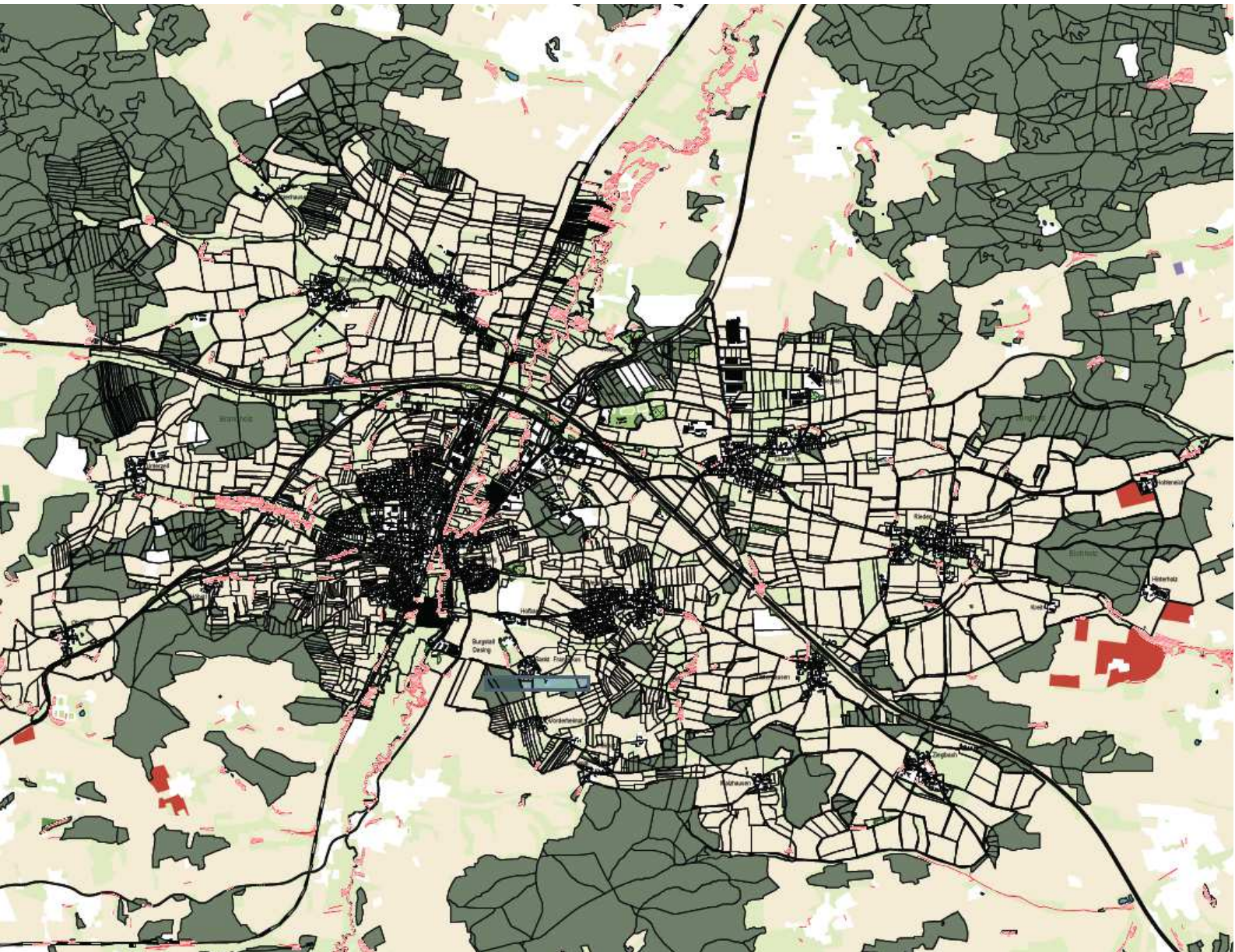
Die Paar-Auen bei Dasing



Die Auenlandschaft nördlich von Lindl



Das ausgeräumte Bachtal in Laimering

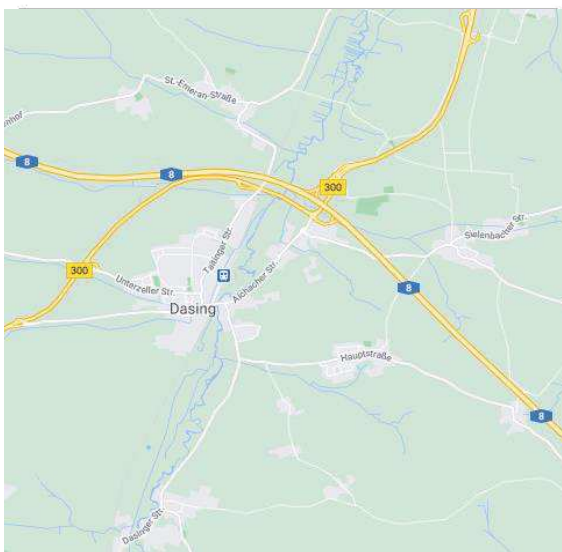


Der Landschaftsraum Dasing



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Landschaft



-  Untersuchungsgebiet
-  Flurgrenzen
-  Bundesstraße
-  Autobahn
-  Bahnlinie
-  Ackerland
-  Grünland
-  Obstplantage
-  Wald
-  Gehölz
-  Gebäude
-  Biotopkartierung
-  Sportflächen
-  Friedhof

Kulturlandschaft des Aichach-Friedberger Landes

Das Aichach-Friedberger Land ist ein überwiegend landwirtschaftlich geprägtes Hügel-land mit hohem Ackeranteil. Die Paar quert als größtes Fließgewässer den Landschafts-raum von Süden nach Nordosten.

Sanft geschwungene Hügelzüge und ein fein verzweigtes Talnetz bestimmen das land-schaftliche Ordnungsmuster. Das traditionelle Landnutzungsmuster entspricht den Gege-benheiten des tertiären Hügellandes:

Grünlandflächen in den Tälern, die Hangla-gen sind überwiegend ackerbaulich genutzt. Viele kleine, aber ausdauernde Quellen bil-deten die Grundlage der Wasserversorgung. In der Siedlungsstruktur überwiegen kleine Siedlungen – als unregelmäßige Weiler oder Haufendörfer.

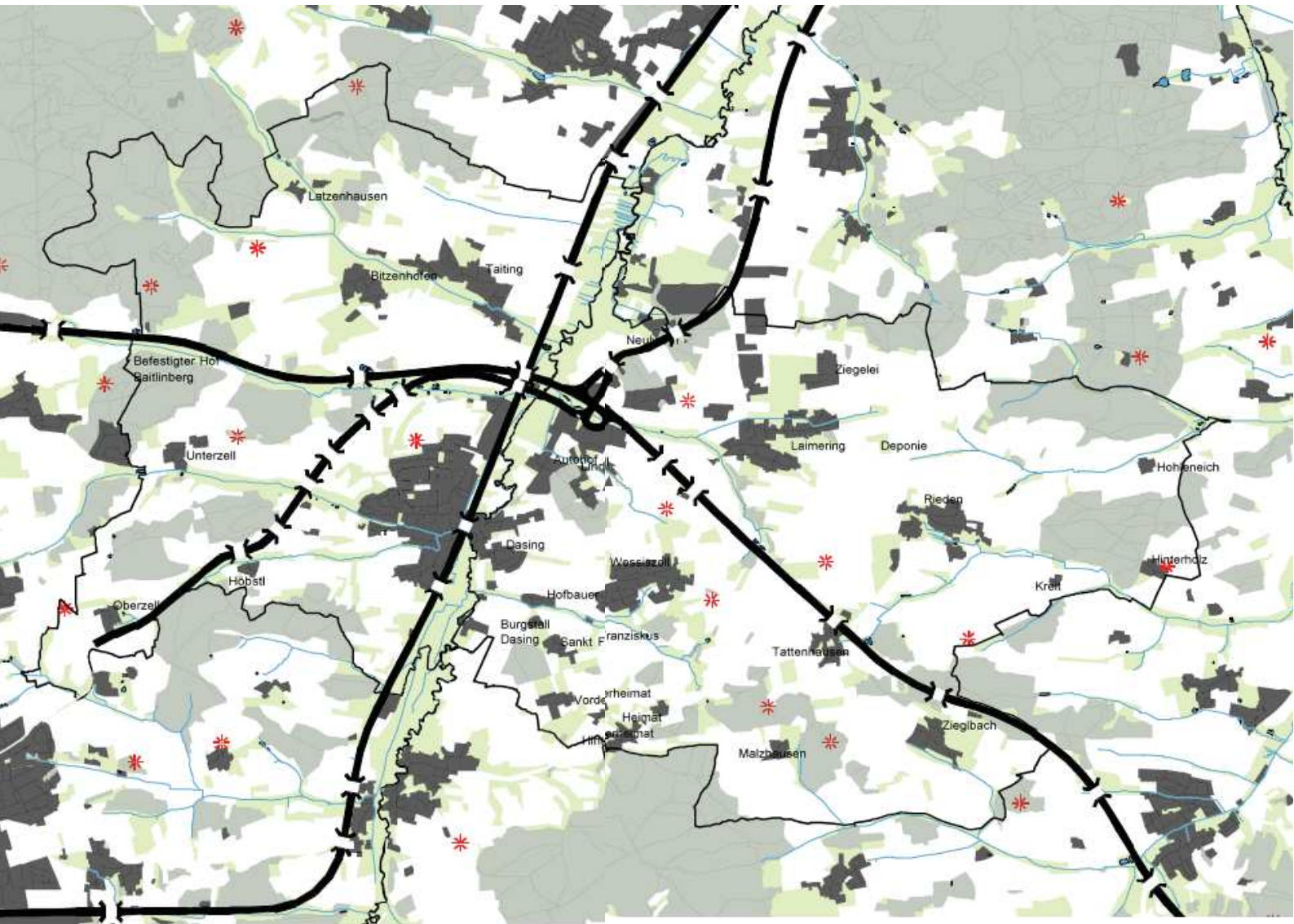
Bei den traditionellen Hofformen ist der zwei-firstige Hof vorherrschend: eigenständiges einstöckiges Wohnhaus und der Stall in ei-nem separaten Baukörper. Die Dachland-schaft wird vom steilen Sparrendach geprägt.

Das Land wird seit alters her intensiv landwirt-schaftlich genutzt. Flurzusammenlegung und Meliorationsmaßnahmen haben den Anteil naturnaher Flächen seit Mitte des 20.Jahr-hunderts stark abnehmen lassen – es sind Verarmungstendenzen feststellbar.

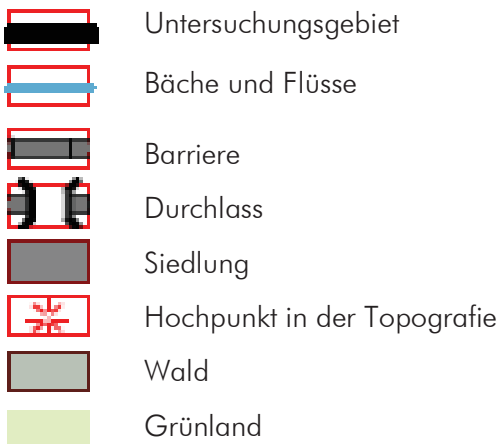
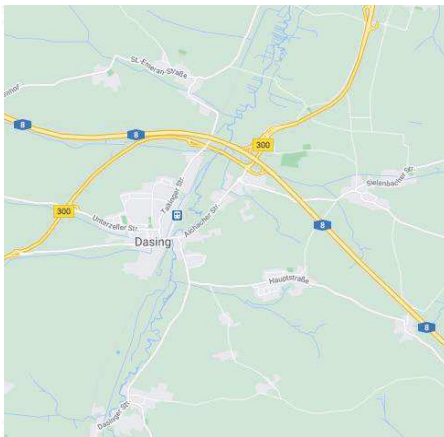
Naturbetonte Lebensraumtypen: mesophile Wälder sowie Hecken und Feldgehölze, Tro-ckenlebensräume.

Daneben bilden die Bachtäler im Aichach-Friedberger Land Bereiche mit erhöhter Le-bensraum- und Artenvielfalt. Eine herausge-hobene Stellung besitzt das Paartal dessen Feuchtlebensräume sich vor allem durch ihre Libellen-, Tagfalter- und Heuschreckenbe-stände auszeichnen.

Als Biotopverbundachse zwischen dem Lech-tal, Tertiärhügelland und Donau kommt dem Paartal eine herausragende Bedeutung zu.



Barrieren



Barrierefreiheit im Städtebau

Allen Menschen haben das Recht auf selbst bestimmtes Leben, ohne Rücksicht auf Alter oder auf Handicaps. Besonders wichtig sind der öffentliche Raum und öffentliche Gebäude in einer Gemeinde. Durch geeignete Maßnahmen sind auch die Erholungslandschaft, sind Straßen, Plätze und Wege und Einrichtungen wie Rathaus, Kindergärten oder die Schule für alle Menschen nutzbar zu machen und zu halten. Aufgrund politischer Aussagen, auch wegen der demografischen Veränderungen, Barrierefreiheit zum Staatsziel zu erklären, bekommt die Barrierefreiheit in Dasing eine große Bedeutung. Besonders ältere Menschen sind auf Barrierefreiheit angewiesen, um selbstbestimmt leben zu können.

Barrierefreie Straßen, Wege und Plätze

'Die barrierefreie Gemeinde'

Straßen, Wege und Plätze, öffentliche Gebäude und Grünanlagen in der Gemeinde einschließlich des ÖPNV sind seit dem Jahr 2014 (DIN-Reihe 18040 Teil 3 - Barrierefreies Bauen) gemäß des Drei-Sinne-Prinzips „Sehen | Hören | Fühlen (Tasten)“ barrierefrei auszubauen.

Ziel ist, systematisch und großflächig örtliche Barrieren sowohl im Ortskern, aber auch in den Kirchdörfern und Weilern einschließlich der Erholungslandschaft abzubauen. Dazu zählen die freie Strecke schnell befahrener, qualifizierter Straßen ebenso wie die Barrieren im Kernort Dasing und in den Ortsteilen. Sie bilden Gefahrenquellen und sind gelegentlich unüberwindliche Hindernisse. Nicht zu vergessen sind Bäche und Gräben, die für Erholung Suchende häufig Grenzen für das Weiterkommen bilden. Isolierte, vereinzelte Ideallösungen ohne größere Zusammenhänge sind meist keine Hilfe.



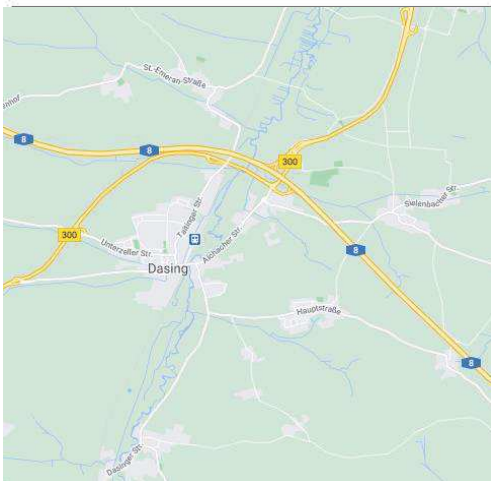
Bau- und Siedlungsflächen



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Bauflächen



-  Untersuchungsgebiet
-  Flurgrenzen
-  Ortsstraße
-  Bundesstraße
-  Autobahn
-  Bahnlinie
-  Unbebautes Flurstück
-  Wohnbauflächen
-  Gewerbebauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Bebauung

Siedlungsstruktur

Ausschlaggebend für die charakteristische Siedlungsstruktur sind die ertragreichen Böden sowie die günstige Lage des Kernorts am Übergang über das Paartal sowie die Verteilung der Kirchdörfer, Weiler und Einöden auf den Hügeln.

Ausgehendes Mittelalter

Um 1775 waren Dasing und die Ortsteile ausschließlich landwirtschaftlich geprägte Dörfer mit Handwerkern, die die umgebenen Städte und Märkte (Augsburg | Aichach | Friedberg) mit Feldfrüchten, Getreide, Vieh und Milchprodukten belieferten. Als wittelsbachische Gründungen waren die Dörfer ohne eigene Rechte einem Stadtrechtskreis zugehörig.

19. Jahrhundert

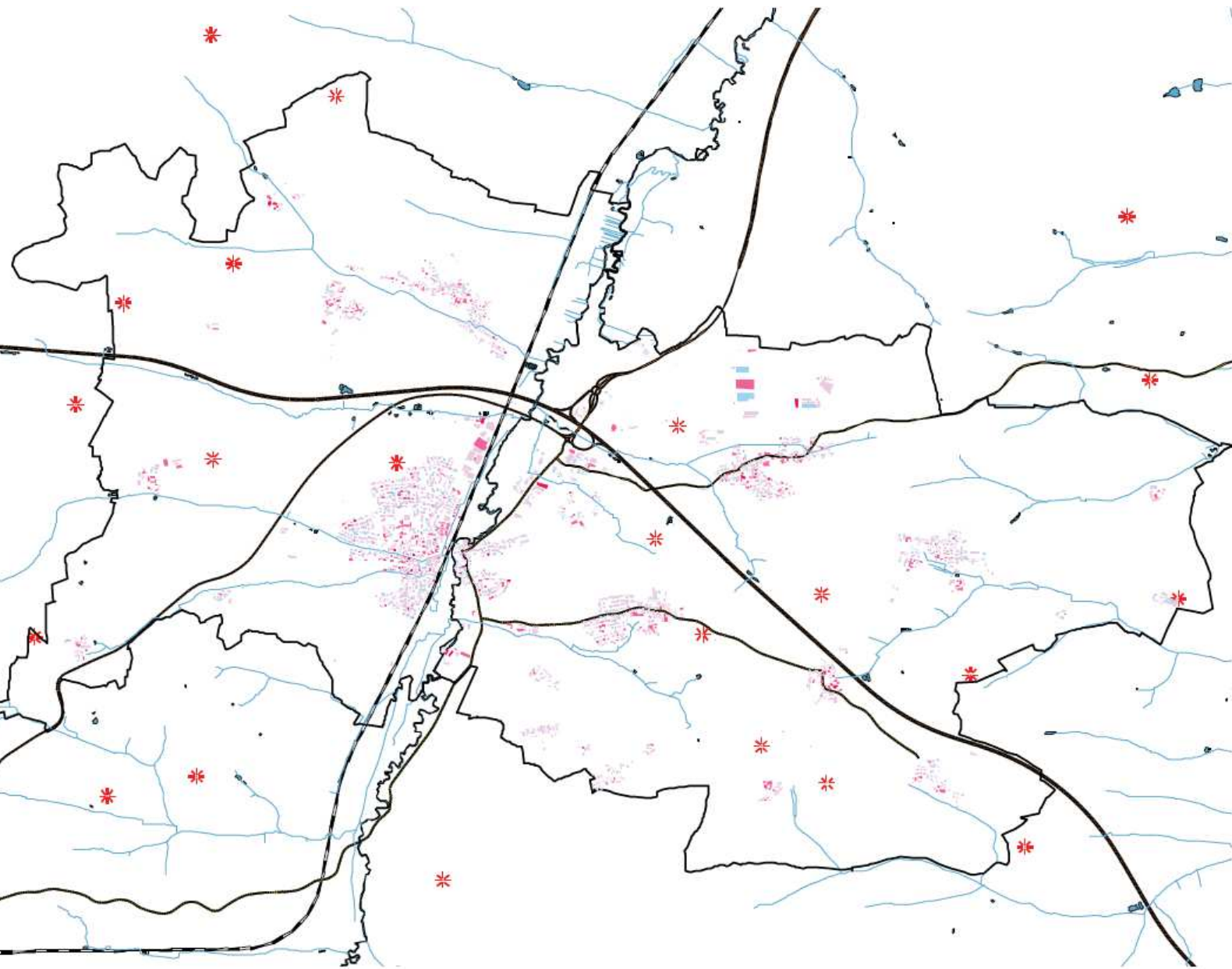
Die ursprünglichen Siedlungsformen waren das kleine Straßen- und Haufendorf, Fernstraßen gelegen, in denen sich um ein Rathaus, eine Kirche und ein Gasthof eine beschränkte Anzahl an Menschen lebten und wirtschafteten.

Neuzeit

Die ehemals 70 landwirtschaftlichen Anwesen, umgeben von Handwerkern (Schmied, Sattler, Schuster, Schneider, Schäffler, Weber, Krämer), die um 1900 noch die Strukturen der Dörfer prägten, sind auf 8 Höfe (2012) zurückgegangen. Sie sind heute meist durch Wohn- und Gewerbebauten ersetzt.

Selbst an Kirchdörfer und Weiler wurden teils großflächig Wohngebiete angelagert; mit der Folge, dass gelegentlich historische Dorfstrukturen bis zur Unkenntlichkeit verändert sind.

Das Höfe-Sterben ist nicht abgeschlossen. Der Prozess der Umwandlung von Bauernhöfen, der Zusammenlegung von Ackerflächen und dem Leerstand von Nebengebäuden ist nicht abgeschlossen. Er schreitet unaufhörlich fort und verändert die ländlichen Siedlungs- und Bauformen. Wie an jüngsten Abbrüchen historischer Anwesen im Ortskern ablesbar, schreitet der Strukturwandel beständig fort und selbst dem historischen Schulgebäude (von 1858) droht das Ende.



Die Höhenentwicklung der Gebäude

Gebäudehöhen in der Gemeinde

Die Höhe eines Gebäudes ist definiert durch das gemittelte Maß zwischen Geländeoberfläche und Fußbodenoberkante des höchsten Geschosses, in dem der Aufenthalt von Menschen möglich ist. Das Maß entspricht nicht der absoluten Gebäudehöhe und darf auch nicht mit anderen Höhenbegriffen (Wandhöhe | Firsthöhe etc.) verwechselt werden. Anhand der Gebäudehöhe wird die Einstufung eines Gebäudes in eine Gebäudeklasse vorgenommen.

Die Gebäudehöhe ist abgesehen von bautechnischen Fragen (Stabilität | Brandschutz) ein zentraler Begriff der Raumordnung und des Städtebaus.

Zwei Fragebereiche sind dabei wichtig:

Gebäudehöhen dienen der lokalen und der regionalen Raumplanung. Mit ihnen wird ua eingeschätzt, ob ein Baugebiet und dessen Baukörper ländlichen, vorstädtischen oder städtischen Charakter hat. Höchstzulässige Gebäudehöhen werden meist festgesetzt, um das Ortsbild oder die Ortsüblichkeit einer Bebauungsstruktur zu bestimmen und zu bewahren.

Umgekehrt sind vorgeschriebene minimale Gebäudehöhen festzusetzen. Sie dienen ebenfalls dem Schutz des Erscheinungsbilds eines Dorfes, eines Ortsteils oder einer Gebäudegruppe.

Die Festlegung der Gebäudehöhen auf einer konkreten Parzelle dient auch dazu, Sicherheitsabstände eines Baukörpers zu Nachbarbauwerken oder zu angrenzenden Verkehrsflächen zu definieren sowie um nachbarschaftsrechtliche Belange festzuschreiben, damit ein Bauwerk nicht (Beispiel: durch Verschattung) Nachbargrundstücke negativ beeinflusst (Abstandsfläche).

Obwohl die Gebäudehöhe eine der Hauptmaße eines Baukörpers ist, kann deren Feststellung in der Praxis sehr kompliziert sein:



Unterer Messungspunkt

Der Ausgangspunkt auf dem Niveau des gewachsenen Bodens kann sehr willkürlich ausfallen. Hilfreich ist etwa das klare Niveau einer Verkehrsfläche.

Oberer Messungspunkt

In Hanglagen, sogar im freien Gelände wird die Festlegung einer Gebäudehöhe schwieriger, weil häufig der gewachsene Boden nachträglich durch Freiflächengestaltung unmittelbar am Gebäude verändert wird.

Die Definition des oberen Messungspunkts bei einem Baukörper kann zudem bei komplizierteren Grundrissen, Dachformen und bei der besonderen Gestaltung eines Baukörpers zu vielfältigen Berechnungsverfahren führen. Sekundäre Bauelemente dagegen wie Kamine, Brüstungen von Flachdächern oder Aufbauten der Haustechnik sind im Allgemeinen nur untergeordnet zu bewerten.

Eine klare Angabe zum Zeitpunkt der Festlegung eines Fußpunkts und des oberen Messpunktes, die für die Berechnung einer Gebäudehöhe notwendig sind, ist dann kompliziert.

Unter bauleitplanerischen Erwägungen und im bauordnungsrechtlichen Sinne ist die Gebäudehöhe zudem meist nicht mit der absoluten Gesamthöhe des Gebäudes (etwa die Firsthöhe) gleich zu setzen. Zudem besteht ein Zusammenhang zwischen Bauwerkshöhe und Stockwerksanzahl.

Gebäudehöhen

Trotz der individuellen Gefüge der verschiedenen Ortslagen, des Ortskerns, der Kirchdörfer, Weiler und der Einöden besteht ein Gleichklang unter den Ortslagen, weil in ihnen ausschließlich ein- und zweigeschossige Gebäude gebaut sind. Aus den Haupt- und Nebengebäuden entsteht so ein harmonisches Nebeneinander unterschiedlicher, ländlich geprägter Gebäudehöhen.

Das bauliche Gefüge lehnt sich an die Vorgaben des Hauptorts an. Lang gezogene Gebäuderiegel samt der ruhigen Dächer

prägen markant die Höhenentwicklung und Struktur aller Ortslagen.

Alle profanen Baukörper respektieren in ihrer Höhenentwicklung so immer die Pfarrkirchen, deren Glockentürme und Langhäuser. Deren Satteldächer überragen immer über die umgebenden Baumassen hinaus; sie sind es, die die Einheit in der Vielfalt weit über die Dörfer und Weiler hinaus sichtbar machen.

Diese Superzeichen, auch als Landmarks bezeichnet, dienen zur Orientierung im Landschaftsraum.

Einige Türme der Kirchdörfer



Exkurs

Private Gebäudenutzungen

Umsetzung der Grundsätze, Ziele und Orientierungswerte

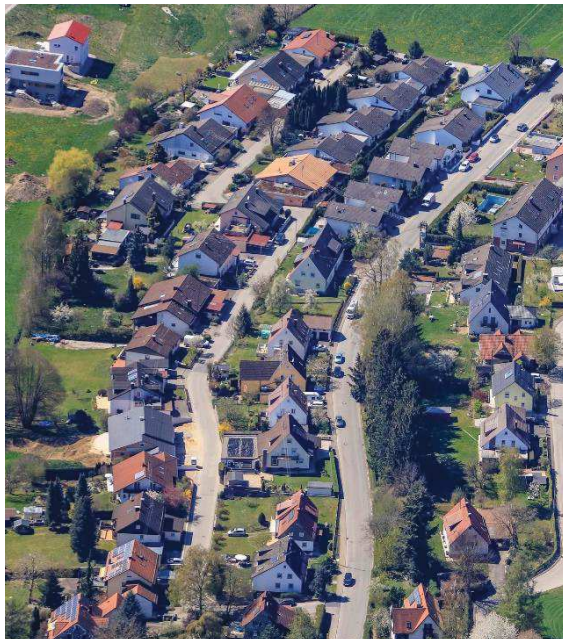
Abgeleitet aus den Grundsätzen, Zielen und Orientierungswerten (vgl. auch Heft 1) wird folgende Agenda das gemeindliche Handeln bestimmen:

- * Die Eigenkräfte der Bürger sind zu stärken, alle Formen der Beteiligung und Mitwirkung sind zu fördern;
- * Die Zusammenarbeit von Kommune, Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen ist weiter zu intensivieren;
- * Die lokale Identität ist zu fördern;
- * Die lokalen Standortpotenziale sind zu erhalten und verstärkt auszubauen;
- * Die Transparenz des gemeindlichen Entwicklungsprozesses ist weiter zu erhöhen;
- * Die Kinder- und Familienpolitik ist mit weiteren privaten oder öffentlichen kulturellen Angeboten offensiv auszubauen;
- * Die Integration von Menschen ausländischer Herkunft ist auszubauen und zu vertiefen. Deren soziale und kulturelle Fähigkeiten sind zu integrieren;
- * Die Lebensqualität für Jugendliche und junge Erwachsene ist zu steigern;
- * Die gute Einbindung und die Versorgung alter Menschen in das Gemeindeleben ist zu fördern;
- * Zusammen mit den lokalen Betrieben ist die berufliche Qualifizierung Jugendlicher zu stärken, ein Mismatch (Ungleichgewicht) ist zu vermeiden;
- * Die weitere großflächiger Gewerbeeinheiten ist zu begrenzen;
- * Bestehende Unternehmen sind weiter aktiv zu fördern;
- * Die Wirtschaft ist durch Neuansiedlungen kleinerer Einheiten zu diversifizieren;
- * Umweltqualitäten sind zu bewahren;
- * Kultur- und Sportaktivitäten sind weiter zu fördern;
- * Die örtlichen Ressourcen sind verstärkt zu nutzen;
- * Die Qualität der sozialen | technischen Infrastruktur und die Verkehrssysteme sind zu sichern und weiter auszubauen;
- * Die potenzielle Erholungslandschaft Paarauen ist intensiver mit anderen Gebieten zu vernetzen;
- * Die Grün- und Freiflächen sind besser ausdifferenzieren;
- * Zerstörte Landschaftsteile sind zu reparieren;
- * Der Ortskern Dasing ist auch als Wohnstandort zu aktivieren und zu beleben;
- * Die Ortsbilder der Kirchdörfer, Weiler und Einöden sind weiter aufzuwerten und deutlich zu verbessern;
- * Die Rahmenbedingungen für den experimentellen, verdichteten Wohnungs- und Städtebau sind zu verbessern;
- * Unbebaute, aber erschlossene Parzellen sind auf den Markt zu bringen;
- * Leer stehender Wohnraum ist durch Sanierung und Modernisierung zu aktivieren;
- * Der Bestand an Wohnungen ist an neue Nutzertypen anzupassen;
- * Der Bestand nicht marktgerechter Wohnungen ist zu reduzieren;
- * Barrierewirkungen (Straßen | DB) sind abzubauen;
- * Lärmschutz entlang überörtlicher Straßen und der B300alt ist weiter aufzubauen;
- * Die Berichterstattung der lokalen Medien ist zu intensivieren und positiver zu gestalten.

Neu bauen

(Landwirtschaftliche Flächen neu erschließen)

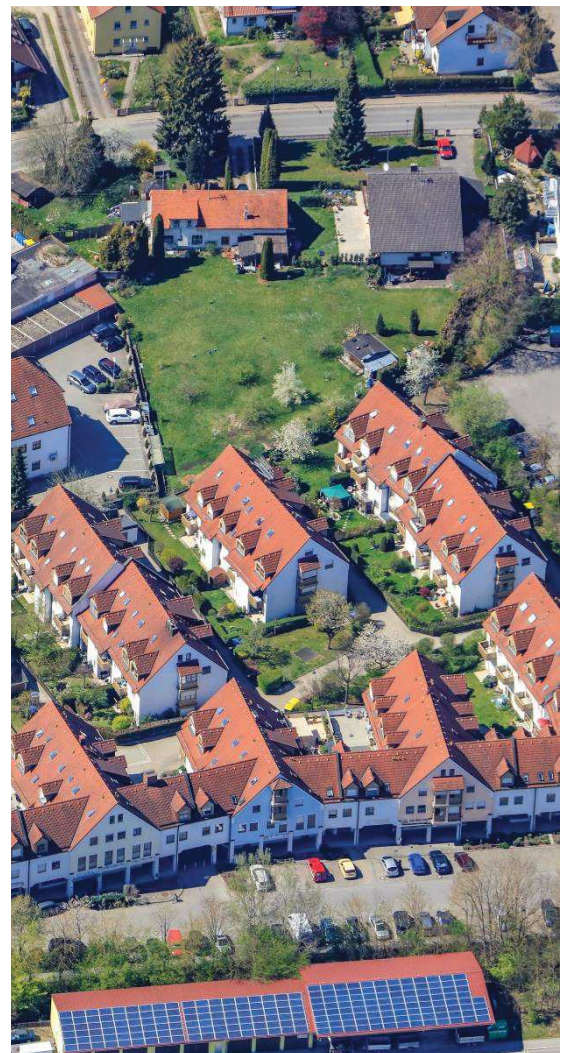
- * Neue Flächen für den Wohnungsbau als Mischbaugebiete und für Gewerbeflächen werden zurückhaltend erschlossen;
- * Bei Neubaugebieten sind die Aspekte „Flächensparendes Planen und Bauen“ und „experimenteller Städtebau“ die Legitimation für die weitere Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen;
- * Neubaugebiete werden nur noch nach den Themen des experimentellen Städte-, Wohnungs- oder Gewerbebaus ausgewiesen (Energieeffiziente Gebäude | besondere Mischgebiete Wohnen, Handel, Handwerk und Dienstleistungen | Selbstversorgerkonzepte | verkehrsfreie Wohngebiete);
- * In Neubaugebieten wird das Wohnumfeld sowie das System der Straßen und Wege unter flächensparenden Aspekten mit großen Gemeinschaftsflächen ausgewiesen;
- * Aspekte des Klimaschutzes und der Regenrückhaltung (Versickerung von Regenwasser | gemeinsame Kompostierung) werden in den neuen Baugebieten realisiert.



Nachverdichten

(Rechtskräftige Bebauungspläne umsetzen)

- * Voll erschlossene, jedoch perforierte Neubaugebiete aus den 1960-1990er Jahren werden zu Ende gebaut;
- * Über ein Flächenressourcenmanagement werden unbebaute Grundstücke identifiziert;
- * Eine Baulandbörse für verkaufsbereite Grundstückseigentümer in erschlossenen Neubaugebieten, die Grundstücke anbieten, wird eingerichtet.



Modernisieren

(Nutzung und Bebauung bleiben erhalten)

Qualitätvolle Bausubstanz bleibt grundsätzlich erhalten und wird umfassend modernisiert. Die Gebäude behalten häufig ihre ursprünglichen Nutzungen.

- * Ganze Quartiere werden nachhaltig mit Wohnen aufgewertet;
- * Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden und privaten Freiflächen werden vorgenommen;
- * Die nachhaltige Aufwertung der technischen Gebäudeausrüstung von Wohngebäuden wird angestrebt;
- * Erneuerbare Energie werden gewonnen;
- * Maßnahmen zur besseren Wärmedämmung in Wohnungen werden eingeleitet;
- * Die optische Aufwertung der Bausubstanz von Wohngebäuden wird durchgeführt;
- * Das Wohnumfeld wird dauerhaft aufgewertet;
- * Neue Eigentümer- oder Nutzergruppen ("Jung kauft alt") werden erschlossen durch Verkauf, organisatorisch oder baulich.

Ergebnis soll sein, dass die Bausubstanz durch Modernisierungen von Gebäuden und privaten Freiflächen sowie durch Nachverdichtung auf den Grundstücken an die aktuellen Wohnbedürfnisse von Eigentümern, Mietern und Pächtern angepasst wird.



Umnutzen

(Nutzungsänderung bei erhaltenswerter Bebauung)

Qualitätvolle Bausubstanz, zum Wohnen, für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung errichtet, bleibt auf Umnutzungsflächen grundsätzlich erhalten. Die Gebäude erhalten neue Wohnfunktionen.

- * Wohnbauflächen werden in Gewerbeflächen umgenutzt. In ehemals landwirtschaftliche Gebäude ziehen Gewerbebetriebe | Dienstleister ein;
- * Gleichzeitig mit der Umnutzung der qualitativsten, häufig historischen Bausubstanz wird der öffentliche Raum umgestaltet;
- * Die Erschließung in den Umnutzungsgebieten wird neu geordnet, der Individualverkehr neu geregelt;
- * Öffentliche oder private Freiflächen werden unter Umständen neu parzelliert und bebaut;
- * Tiefgreifende Maßnahmen des Lärmschutzes werden in den Umnutzungsgebieten realisiert.



Umbauen | Sanieren

(Nutzungsänderungen an der Bebauung)

Städtebaulich-funktionale oder städtebaulich-räumliche Fehlentwicklungen werden geheilt, funktionale, strukturelle, räumliche oder bautechnische Problemgebiete saniert.

- * Nur im Bedarfsfall werden statt Wohnen abweichende Nutzungskonzepte entwickelt;
- * Neue Widmungen von Teilflächen für Wohnen werden in zu überarbeitenden Bauleitplänen festgeschrieben;
- * Die Parzellierung oder Erschließung von Flächen wird aufgrund veränderter Nutzungsansprüche den neuen Anforderungen angepasst;



(Schwerpunkt: kreislauforientierte Flächennutzung)

Ein städtebauliches Qualitätsmerkmal der Dasings sind die Auen entlang der Paar und der Bachtäler, die senkrecht auf den Hauptfluss zulaufen.

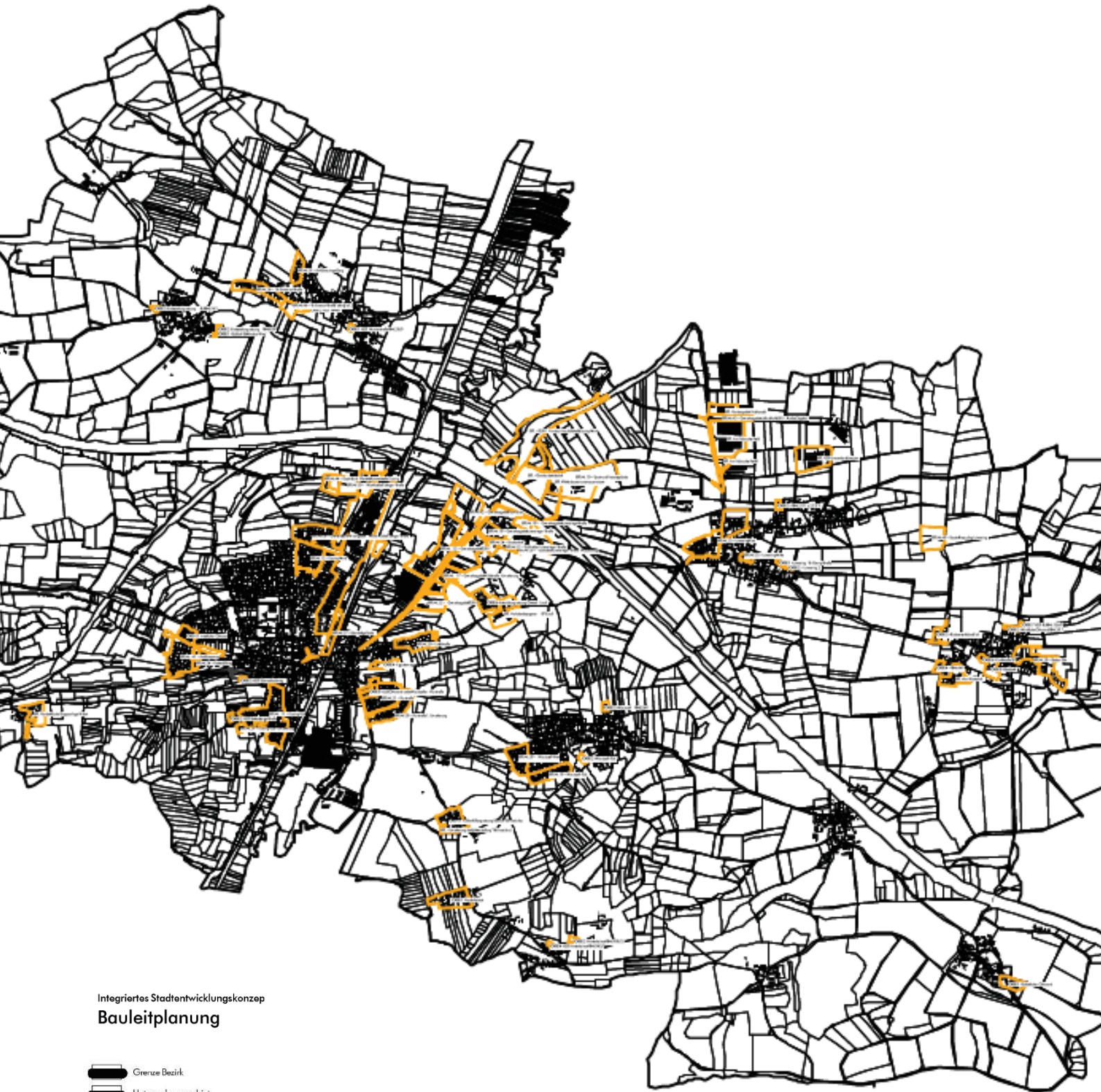
Dort, wo dieses attraktive System geschwächt, durchbrochen oder die derzeitige Widmung innerhalb der Grün- und landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr sinnvoll ist, werden Flächen aus der alten Funktion genommen und der Natur zurückgegeben, d.h. renaturiert. Zugunsten von Grünzügen werden sie aufgegeben und renaturierte Bereiche mit geeigneten Maßnahmen als Ausgleichsflächen aufgewertet. Neue Grüngürtel um die Kirchdörfer und Weiler werden ortsnahe Bestandteile der Dorfstruktur. Sie werden in das Grünsystem integriert und mit der offenen Landschaft vernetzt.

Parallel dazu werden neue grüne, landschaftliche Übergänge vom Ortskern Dasing in die Landschaft definiert und als Ortsränder frisch aufgebaut. Abseits der Bebauung werden für Mensch, Tier und Pflanzen vernetzte Verbindungen zum hochwertigen Landschaftsraum der Umgebung hergestellt.



Renaturieren





Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Bauleitplanung

-  Grenze Bezirk
-  Untersuchungsgebiet
-  Flurgrenzen
-  Bebauungsplan in der Aufstellung
-  Bebauungspläne mit Wirksamkeit
-  Bebauung
-  Straße

Bebauungspläne

„Der Bebauungsplan ist das zentrale Instrument für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde. Im Bebauungsplan regeln zeichnerische und textliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und die sonstige Entwicklung des Gemeindegebietes. Ein Bebauungsplan darf nicht gegen höherrangiges Recht, insbesondere gegen Ziele der Raumordnung, verstoßen“ (W. Schröter, ALR).

Der Bebauungsplan ist das Hauptinstrument zur Umsetzung kommunaler Planungen. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Dazu zählen insbesondere:

- * Bodenordnung (§§ 45 ff. BauGB),
- * Erschließung (§§ 123 ff. BauGB),
- * städtebauliche Gebote (§§ 175 ff. BauGB).

Planerischer Leitgedanke von B-Plänen

Um sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten, stellt die Gemeinde Dasing mit neuen B-Plänen zukünftige Entwicklungstendenzen des Wohnens und des Gewerbes dar.

70 Jahre Entwicklung Dasing

Zwischen 1945 und heute hat sich die Siedlungsfläche Dasings vervielfacht. Bemerkenswert ist, dass erst nach 1950 mit dem Entstehen von großflächigen Einfamilienhaus- bzw. Gewerbegebieten das Siedlungswachstum im Kernort Dasing, aber auch in Laimering, Lindl, Taiting und Wessiszell sprunghaft einsetzte und einen erheblichen Siedlungsflächenzuwachs für diese Ortsteile brachte, während andere Kirchdörfer der Gemeinde wie Bitzenhofen, Rieden oder Tattenhausen in ihrer Struktur weitgehend unverändert erhalten geblieben sind.

Wohnungsbauflächen Dasing

Im Kernort abseits des Rathauses und der Kirche sind in den vergangenen 20 Jahren

Pro Jahr schätzungsweise zwischen 25 und 40 Wohngebäude genehmigt und neu gebaut worden. Ein- und Zweifamilienhäuser hatten daran einen Anteil von geschätzt 80 bis 90 Prozent.

Wohnbauflächen

Laimering | Taiting | Wessiszell

Die historischen Dorfstrukturen dieser Kernorte sind mittlerweile weitgehend durch Wohnungsbauflächen in deutlich überhöhten Größenordnungen überformt, haben diese beinahe bis zu Unkenntlichkeit verändert. Sie nehmen mittlerweile deutlich größere Flächenanteile ein als die ehemaligen Kerndörfer. Dieser Prozeß ist, wie das nebenstehende Blatt mit den neuen Bebauungsplänen zeigt, längst nicht abgeschlossen. Die Gebiete sollen weiter im Paartal, vermindert in der Hügellandschaft wuchern.

Gewerbebauflächen

In Dasing-Nord, Laimering-Nord und Lindl wurden in Autobahnnähe weite, zusammenhängende Gewerbebauflächen wie etwa das Interkommunale Gewerbegebiet mit der Stadt Aichach ausgewiesen, die zukünftig vermutlich auch die Talauen des Paarflusses beanspruchen werden.

Sonderbauflächen

Rund um Schule und Kindergärten hat die Gemeinde weitere Sonderbauflächen ausgewiesen bzw. diese stehen zur Bebauung an.

Fragen der künftigen Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Kommunalen Entwicklungsplanung wird der Gemeinderat entscheiden müssen, ob bei weiterer, ungebremster Bautätigkeit die städtebauliche Ordnung ihrer ländlich strukturierten Gemeinde noch sinnvoll gesteuert werden kann (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Zu vermuten ist, dass bei weiterem Wachstum in naher Zukunft eine Vielzahl von der

sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen und Daseinsgrundfunktionen (technische-soziale Infrastruktur | kulturelle, sportliche und schulische Einrichtungen) erheblich nachgebessert werden müssen mit Einfluss auf das gesamte soziale Gefüge der dörflichen Gemeinschaft.

Bebauungspläne

(s. a. Übersichtspläne in Anlage 8)

	In Kraft getreten am	
Dasing		In Kraft getreten am
„Gewerbe- und Mischgebiet Dasing-Nord an der Taitinger Straße“	05.07.1942	„Hartendillweg“, 1. Änderung 08.12.2009
1. Änderung (ersetzt durch Nr. 30)		„Dasing-Süd, 1. Erweiterung“, 1. Änderung 13.12.1996
2. Änderung (ersetzt durch Nr. 30)		„Gewerbegebiet westlich der Taitinger Straße“ 14.08.1998
3. Änderung (ersetzt durch Nr. 30)		„Wittelsbacher-Land-Bauernmarkt“ 03.01.2000
4. Änderung	21.08.1992	„Südlich der Laimerger Straße“ 14.07.2004
5. Änderung	01.07.1994	„Brackenhof, Fl.Nr. 579“ 03.07.2006
6. Änderung	17.10.1994	„Flurstraße, 1. Erweiterung“, 2. Änderung 19.03.2010
7. Änderung	03.02.1995	„Gewerbegebiet östlich der Kreisstraße AIC 10 (frühere B 300)“ nicht in Kraft getre
8. Änderung	12.12.1997	
„Sport- und Freizeitanlage“	20.05.1975	„Bahnhofsgelände“ 20.10.2008
„Dasing - Süd“	10.05.1976	„Freizeittreff bei der alten Kläranlage“ 03.08.2007
1. Änderung		
2. Änderung		
3. Änderung	23.12.1993	
4. Änderung	01.12.1995	Wessiszell
„Dasing – Nord“		„Wessiszell – Süd“ 01.08.1985
1. Änderung		1. Änderung 23.02.1996
2. Änderung		„Wessiszell – West“ 26.04.2002
3. Änderung	15.11.1993	
4. Änderung	09.05.2003	Taiting
„Gewerbegebiet - Waldstraße“ ersetzt durch Nr. 36		„Am Wegberg“
1. Änderung	02.10.1998	„St.-Emeran-Straße“ 10.10.1997
„Gewerbegebiet Laimerger Straße“	12.08.1987	
1. Änderung		Laimering
„Lindlstraße“		„Laimering - Ost“ 09.04.1998
1. Änderung		„Laimering – West“
2. Änderung	08.11.2002	„Laimering – Mitte“ 28.01.2005
„Flurstraße“	30.03.1990	„Sondergebiet Holzhandel“
1. Änderung	19.06.1998	„Sondergebiet Erneuerbare Energie“ in Aufstellung
„Gewerbegebiet B 300“	13.09.1991	
1. Änderung		Rieden
2. Änderung	20.10.1995	„Rieden - Ost“ 03.06.1996
3. Änderung	29.05.1998	1. Änderung 22.05.1998
		2. Änderung 16.11.2004

Bedarf an Wohnbauflächen

(gemäß FNP 2010)

Für die Gemeinde hat der regionale Planungsverband in seiner Stellungnahme vom 10. März 2004 bei einer organischen Siedlungsentwicklung einen Wohnungsbedarf von rd. 410 Wohneinheiten für den Planungszeitraum bis 2014 errechnet.

Hochgerechnet auf 15 Jahre Laufzeit des FNP ergäbe dies einen Bedarf von 615 Wohneinheiten. Dieser soll nicht ausschließlich durch Ausweisung neuer Bauflächen, sondern in erheblichem Umfang auch im bebauten Innenbereich gedeckt werden. Umfangreiche Flächenressourcen stehen danach noch zur Verfügung.

Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Im Gemeindegebiet bestehen ca. 38,1 ha Gewerbeflächen, davon ca. 33,4 ha im Norden und ca. 4,7 ha im Norden von Laimering.

Im Norden von Laimering an der Bundesstraße B300 neu Richtung Aichach wurden mit der Stadt Aichach ca. 12,7 ha innerhalb des interkommunalen Gewerbegebiets ausgewiesen.

Bei dem überstarken Anteil von Auspendlern im Gemeindegebiet ist die Schaffung örtlicher Arbeitsplätze ein wichtiges Ziel.

Flächenressourcen (Stand 31.2010)

Wohneinheiten in Baublöcken

Ortsteil	Wohneinheiten (WE)
1. Dasing	
2. Bitzenhofen	„
3. Hinterheimat	7
4. Laimering	28
5. Lindl	6
6. Rieden	34
7. St.-Franziskus	4
8. Taiting	21
9. Tattenhausen	4
10. Vorderheimat	1
11. Wessiszell	37
12. Ziegelbach	5
Gemeinde	285

Lindl	
„Lindl“ vom LRA abgelehnt	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lindl“	in Aufstellung
Höbstl	
„Erweiterung Biogasanlage“	in Aufstellung
<u>Ortsrandsatzungen</u>	
	In Kraft getreten am
Dasing	
Ortsabrundungssatzung für die Rettenberger Straße	
Ortsabrundungssatzung am westlichen Ortstand	14.07.1978
Ortsabrundungssatzung am südlichen Ortsrand ersetzt durch BP. Nr. 21 „Flurstraße“ 1. Änderung	22.05.1983
Ortsabrundungssatzung Dasing, Ligusterweg (Fl.Nrn. 124, 132, 132/1, 134)	18.06.2008
Wessiszell	
Ortsabrundungssatzung für Wessiszell - Süd	
Ortsabrundung Wessiszell (Teilfläche Fl.Nr. 2368)	20.02.2006
Laimering	
Ortsabrundungssatzung an der St.-Georg-Straße	
Rieden	
Ortsabrundungssatzung am nordöstlichen Ortsrand	
Ortsabrundungssatzung für den westlichen Teil des Ortsteils Rieden	
„Flurnummer 449, Gemarkung Rieden“	30.05.2007
	In Kraft getreten am
Hinterheimat	
Satzung für die Splittersiedlung Hinterheimat	
1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Hinterheimat“ (Fl.Nr. 854/1 und Teilfläche Fl.Nr. 855/33, Gemarkung Wessiszell)	02.04.2009
Einbeziehungssatzung „Hinterheimat Nr. 1“ (Teilfläche aus der Fl.Nr. 840)	22.12.2008
Vorderheimat	
Satzung für den zusammengebauten Ortsteil Vorderheimat	
St. Franziskus	
Satzung für die Splittersiedlung St. Franziskus	
Ziegelbach	
Ortsabrundungssatzung für den südöstlichen Ortsteil Ziegelbach	



Technische Infrastruktur



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Technische Infrastruktur

Gewässer und Kanalisation

- Schmutzwasser
- Niederschlagswasser
- Mischwasser
- Gewässer III
- Gewässer IV

Technische Infrastruktur

Die Technische Infrastruktur umfasst die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung, die Kommunikationsinfrastruktur (Digitalisierung), die Energieversorgung und die Verkehrsinfrastruktur. Sie gehören zur kommunalen Grundversorgung.

Die Bereiche Energie und Verkehr werden in den Abschnitten Energie und Klimaschutz sowie Verkehr und Mobilität gesondert behandelt, da ihre Bedeutung im Zusammenhang mit dem Klimawandel und den Anforderungen, die im Rahmen der Corona-Pandemie aufgetreten sind, deutlich erkennbar wurden.

Die Technische Infrastruktur ist in der Regel auch im ländlichen Raum, sehr gut ausgebaut. Insbesondere im ländlichen Raum haben sich in den vergangenen Jahren vielfach aber Defizite bei den neuen Technologien der Kommunikationsinfrastruktur gezeigt.

Mit der Grünen und Blauen Infrastruktur (Grünflächen; Wasserflächen) hat sich ein zusätzlicher Infrastrukturbereich entwickelt, der auf die Ausschöpfung ökologischer und wirtschaftlicher Potenziale im Zuge der städtebaulichen Nutzung von Niederschlagswasser in bebauten Ortslagen abzielen. Neben ökologischen, sozio-kulturellen, ästhetischen und ökonomischen Aspekten werden damit vielfältige gesellschaftspolitische Ziele wie Klimawandel, Biodiversität oder sozialer Zusammenhalt verfolgt.

Auch im Zuge der Anpassung an die globale Erwärmung können ökosystembasierte

Maßnahmen einen wertvollen Beitrag leisten. Beispielsweise können Ökosysteme Schutz vor Überschwemmungen bieten, die Temperatur regulieren und zur Verringerung der Luftverschmutzung beitragen. Auch die Ökosysteme selbst müssen sich dem Klimawandel anpassen, um weiterhin Leistungen für den Menschen bereitstellen zu können. Eine große Biodiversität ist für eine erfolgreiche Anpassung Voraussetzung.

Wasserversorgung | Abwasserentsorgung

Die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung in Dasing sind leistungsfähig und auf einem guten Stand.

Grüne und Blaue Infrastruktur

Das Einrichten multifunktionaler Gebiete kann eine Maßnahme der Grünen und Blauen Infrastruktur sein. Dabei werden verschiedene, miteinander kompatible Nutzungsweisen kombiniert. In diesen Bereichen können beispielsweise Auswirkungen des Klimawandels gemindert und gleichzeitig Erholungs- und Ausgleichsflächen geschaffen werden. Neben der Multifunktionalität können auch ökonomische Argumente für Grüne Infrastruktur angeführt werden.

Eine besondere Rolle spielt Grüne Infrastruktur in bebauten Gebieten. Hier ist die Beseitigung und Zerstückelung der Grünflächen durch Versiegelung bspw. durch Verkehrs- und Gebäudeinfrastruktur und damit einhergehend der Biodiversitätsverlust besonders stark ausgeprägt. Jedoch können gerade in den Ortslagen vielfältige Ökosystemleistungen bereitgestellt werden, wenn das Konzept der Grünen Infrastruktur verfolgt wird. Beispielsweise kann die Luftqualität durch Grünflächen deutlich verbessert werden.

Digitalisierung

Eine leistungsfähige digitale Infrastruktur – leitungsgebunden und mobil - ist die Basis der Gesellschaft von morgen. Nur bei flächendeckend optimaler Versorgung können die grundlegenden Anforderungen der Wirtschaft, der Bildung, der sozialen Infrastruktur, des Verkehrs und der Bürgerbeteiligung bedient werden. Die Verfügbarkeit und die Übertragungsqualität der digitalen Infrastruktur werden von der bayerischen Staatsregierung gefördert.

Der digitale Wandel aller Lebensbereiche ist in vollem Gange. Sie betrifft alle Lebensbereiche. Das zeigt sich verstärkt in der Zeit der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen durch die Corona-Pandemie. Die Bedeutung dieses Themas ist in den letzten Wochen noch einmal deutlich geworden. Die technologischen Entwicklungen verändern die Art, wie wir uns informieren, wie wir kommunizieren, wie wir arbeiten und wie wir konsumieren. Auf diesen Wandel müssen sich alle Kommunen einstellen und vorbereiten.

Digitalisierung in der Wirtschaft

Vernetzung von Unternehmen; „home-office“

Die Digitalisierung der Wirtschaft führt zu grundlegenden Veränderungen von Arbeitsprozessen in den Betrieben durch betriebliche Vernetzungen sowie bei den Beschäftigten durch „home-office“. Dadurch werden im Umfeld zentraler Städte zusätzliche Arbeitsplätze ermöglicht, ohne zusätzlichen Verkehr zu erzeugen. „home-office“ stellt jedoch hohe Anforderungen an die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der digitalen Infrastruktur.

Digitalisierung in der Bildung

„home-schooling“; Aus und Weiterbildung

Während der coronabedingten Schließung der Schulen war „Unterricht zuhause“ (home-schooling) ein Ersatz, der aufgrund von Defiziten der Netzinfrastruktur aber auch wegen fehlender Fähigkeiten der Lehrer, Eltern und Kinder teilweise schwierig war. Es hat sich gezeigt, dass die Lücken der Infrastruktur und die Qualifikation der Nutzer verbessert werden muss. Damit kann die individuelle Beschaffung von Informationen und die Beteiligung an Kommunikationsprozessen (s. Beteiligungsplattformen) zukünftige systematisch verbessert werden.

Für kleine und mittlere Unternehmen sind digitale Kompetenzen und digital geschulte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein entscheidender Standort- und Wettbewerbsfaktor.

Digitalisierung der sozialen Infrastruktur

Die flächendeckende Sicherstellung und Verbesserung der Qualität und Zugänglichkeit der medizinischen Versorgung sowie der ambulanten Altenhilfe und -pflege sind zentrale Aufgaben der Kommunen. Hier sollten vorhandene Defizite behoben werden, um insbesondere immobile Menschen barrierefrei zu erreichen.

Digitalisierung im ÖPNV

Die Digitalisierung im ÖPNV umfasst verschiedene Bereiche. Digitale Fahrpläne, digitale Fahrkarten und digitale ÖPNV-Systeme (Abrufsysteme; on-demand-Systeme etc.) sind Bestandteile der Digitalisierung im ÖPNV.

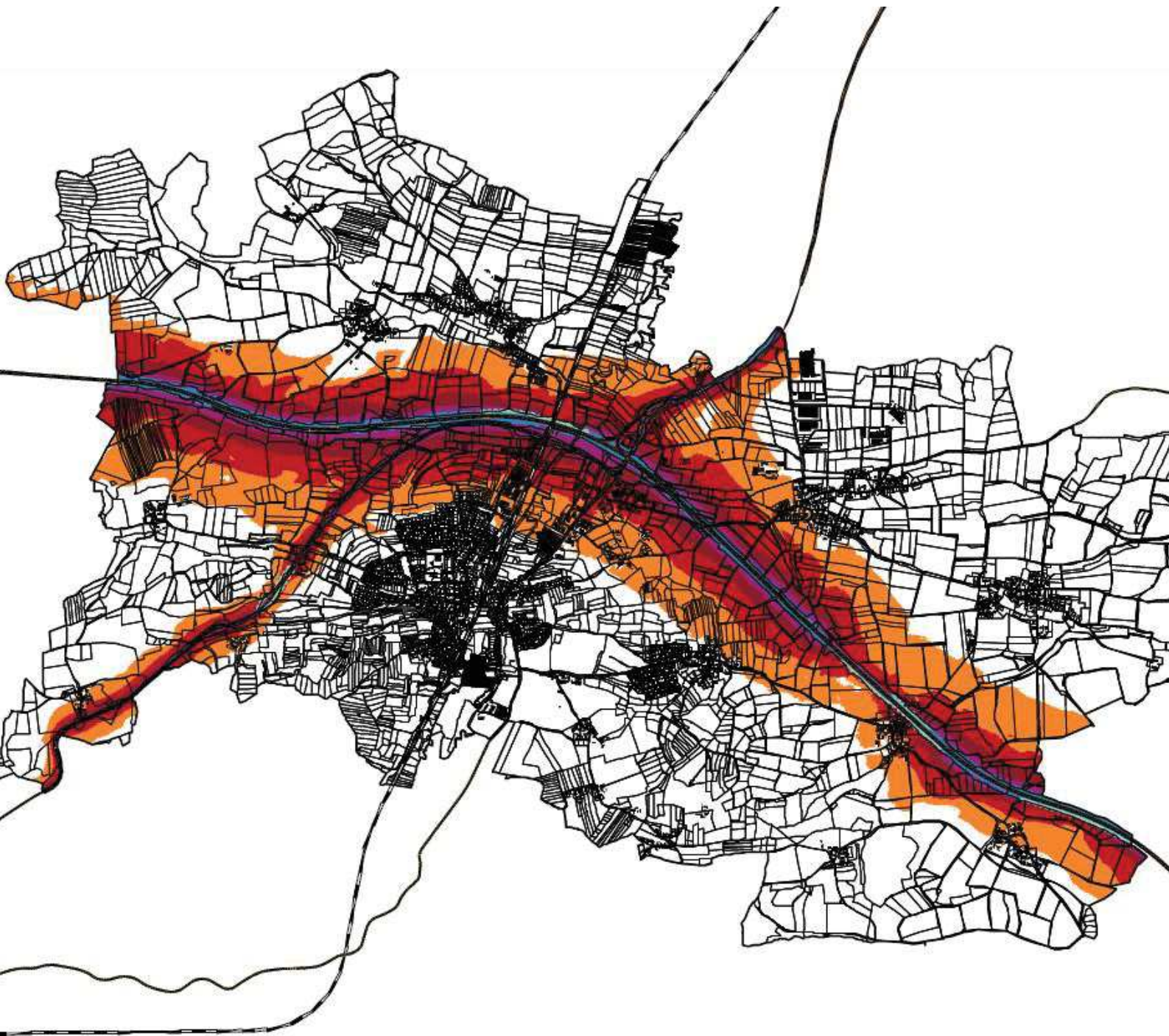
Digitale Beteiligungsplattformen

Vor dem Hintergrund der übergreifenden Aufgaben der kommunalen Entwicklung sind Kommunen gefordert, zur Bürgerbeteiligung auch elektronische Informations- und Beteiligungskanäle nutzen, um soziale und emotionale Beteiligungsbarrieren abzubauen. Hier eröffnet die Digitalisierung viele Möglichkeiten einer niedrighschwelligen Bürgerbeteiligung.

Digitale Infrastruktur

Der Ausbau der digitalen Infrastruktur in Dasing weist erhebliche Lücken auf. Dabei sind der Ausbau des Glasfasernetzes sowie der Netzabdeckung und der Netzqualität des Mobilfunks (G5-Netz) von Bedeutung.

Der Ausbau der Glasfasererschließung in Dasing ist im Masterplan 2015 – 2020 Glasfaserausbau im Gemeindebereich beschrieben.



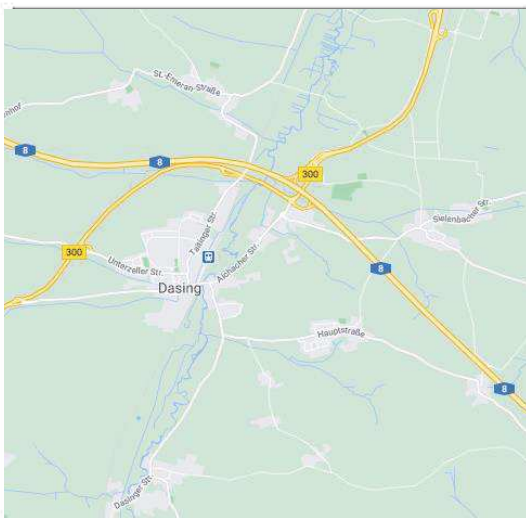
Lärmemissionen an der Bundesautobahn BAB A8 bzw.
an der Bundesstraße B300neu



Gemeinde Dasing

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Lärm



Lärm

Quelle: Untersuchungen des UmweltBundesamts

Straßenverkehr

Dasing ist im Norden und Westen von starken Lärmemissionen umgeben. Dominierende Lärmquelle ist der Straßenverkehr, von dem sich bundesweit mehr als die Hälfte der Menschen gestört fühlen (Repräsentativumfrage zum „Umweltbewusstsein 2018“). Straßenverkehrslärm entsteht durch Fahrzeuge auf öffentlichen Straßen (Bundesautobahn, Bundes-, Landes-, Gemeindestraße | öffentliche Parkplätze).

EU-Umgebungs-lärmrichtlinie

Bundesweit sind ganztags 2,3 Mio. Menschen Pegeln von mehr als 65 dB(A), 2,6 Mio. nachts von mehr als 55 dB(A) ausgesetzt. Rund 15 Prozent werden mit mindestens 65 dB(A), tags, sowie 55 dB(A), nachts belastet.

Gesundheitliche Folgen

Bei Pegeln, die nachts unter 25 dB(A) und tags unter 35 dB(A) liegen, sind in Wohnungen keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese werden auch bei gekippten Fenstern erreicht, wenn der Wert draußen (nachts) unter 40 dB(A), (tags) unter 50 dB(A) liegt. Bei Tagespegeln von über 55 dB(A) im Freien ist mit Beeinträchtigungen (psychisch | sozial) zu rechnen. Mittelwerte von 65 dB(A), tags und 55 dB(A), nachts sollten daher nicht überschritten werden.

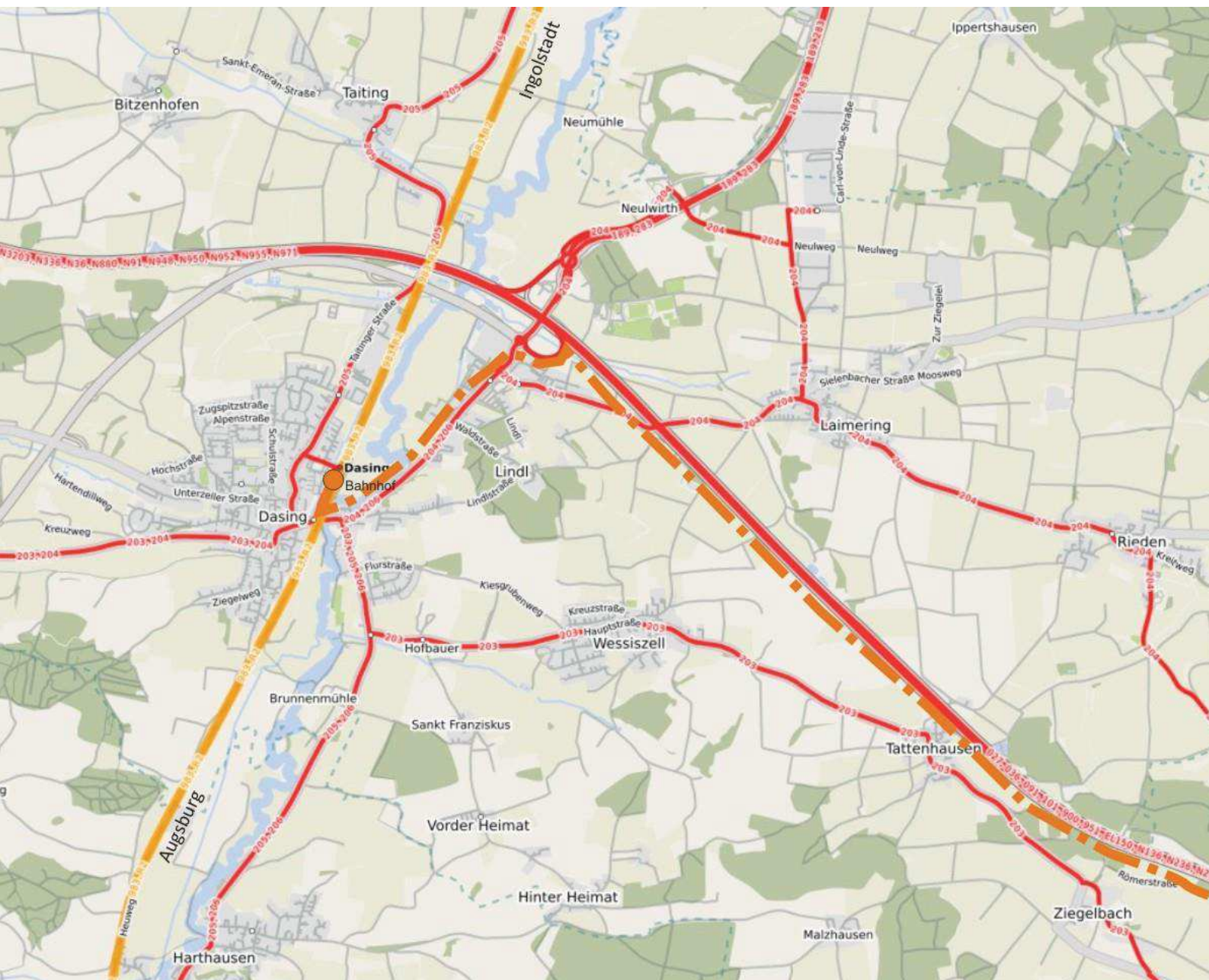
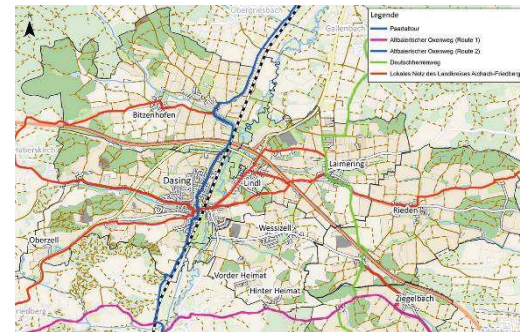
Bei Fahrzeuggeräuschen auf privatem Gelände wird von Nachbarschaftslärm gesprochen. Er fällt nicht unter Straßenverkehrslärm.

Einflussfaktoren sind

- * Verkehrsstärke
- * Lärmemissionen der Kfz (Geschwindigkeit)
- * Verhalten des Fahrers (Motordrehzahl)
- * geometrische Verhältnisse | Ausbreitung

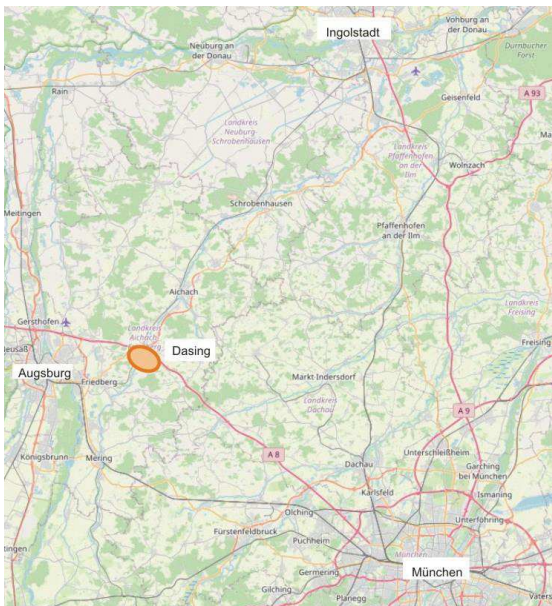
Kombination: Reifen | Fahrbahn

Beim Verbrennermotoren ist das Reifen-Fahrbahn-Geräusch ab rd. 30 km/h dominant, bei Lastkraftwagen ab rd. 60 km/h. Die Bandbreite des Reifeneinflusses liegt bei rd. drei bis vier dB(A).



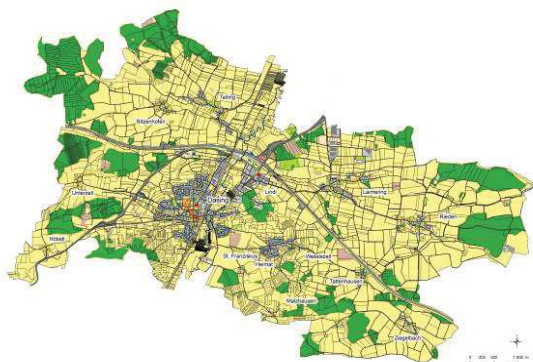
Verkehr und Mobilität

Die Gemeinde Dasing liegt im Zentrum des Landkreises Aichach-Friedberg. Die Entfernung nach Augsburg beträgt rund 20 km, in das Zentrum von München knapp 60 km und nach Ingolstadt rund 70 km. Sie ist regional verkehrlich gut erschlossen.



Lage in der Region (Quelle: openstreetmap.de)

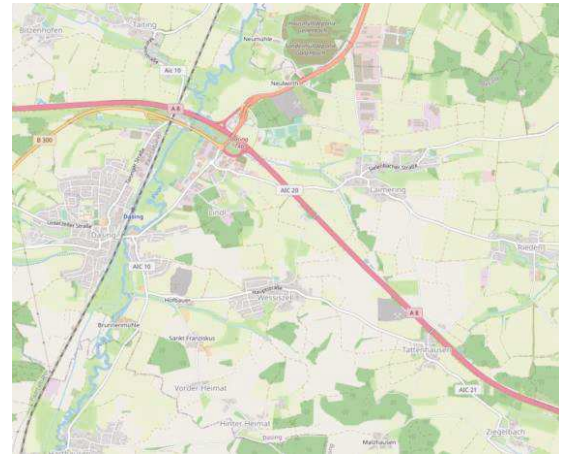
Aufgrund der mit rund 40 km² großen Gemeindefläche und der Vielzahl kleinerer Ortsteile bestehen erhöhte Anforderungen an die örtliche Mobilität.



Dasing - Gemeindegebiet

Individualverkehr (IV)

Die Straßenverkehrsverbindungen der Gemeinde Dasing in die regionalen Zentren München, Augsburg und Ingolstadt sowie die Kreisstädte Aichach und Friedberg sind über die Autobahn A 8 und die Bundesstraße B 300 sehr leistungsfähig. Nach dem Ausbau der B 300 zwischen Aichach und Friedberg bestehen keine Defizite. Die Ortsteile sind über die Kreisstraßen AIC 10 und AIC 20 sowie über Ortsstraßen vernetzt.



Straßenverbindungen der Ortsteile (Quelle: openstreetmap.de)

Das besondere Problem der örtlichen Straßenverkehrsverbindungen ist der Verlauf der AIC 10 über die Taitinger Straße durch den Kernort und die Trennung des innerörtlichen Verkehrs durch die Bahnlinie und die Paar zum Ortsteil Lindl. Hier ergeben sich vielfältige Konflikte durch die Überlagerung mit dem Fußgänger- und Radverkehr entlang der Taitinger Straße und an der Einmündung der Wessizeller Straße in die Aichacher Straße. Aufgrund der aufgezeigten Gegebenheiten konzentrieren sich die erforderlichen Maßnahmen auf die Reduzierung der vorhandenen Konflikte/Barrieren, die durch den örtlichen Individualverkehr erzeugt werden.

ÖPNV – Der öffentliche Personennahverkehr

Der Öffentliche Personennahverkehr in Dasing umfasst 3 Bereiche. Den schienengebundenen regionalen Verkehr der Bayerischen Regiobahn zwischen Ingolstadt und Augsburg mit Haltepunkt in Dasing und den Busverkehr des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV) sowie die Expressbuslinie Dasing München des MVV.



Dasinger Bahnhof | Bushaltestelle | P+R-Parkplätze



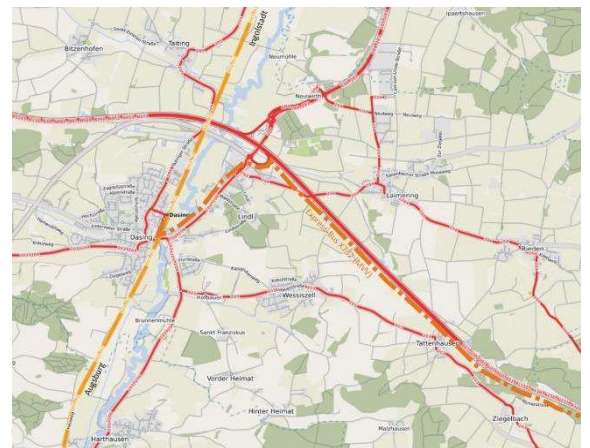
Regionaler Busverkehr des AVV



Express-Bus-Anbieter



Bayerische Regiobahn Augsburg - Ingolstadt



ÖPNV-Linien

Die ÖPNV-Bereiche sind am Bahnhof verknüpft, weisen jedoch intern spürbare Verbindungslücken zwischen den nördlichen und südlichen Ortsteilen auf. Sowohl die Taktung als auch die Andienung der Ortsteile in den Abendstunden und an Wochenenden sind nicht zufriedenstellend. Insbesondere für Jugendliche, Senioren und Menschen ohne Pkw sind zusätzliche Busverbindungen (höhere Taktung; zusätzlicher Busse in den Abendstunden und an Wochenenden) dringend erforderlich. Dabei sollten auch zusätzliche Möglichkeiten (z.B. Bürgerbusse; Sammeltaxis; Mitfahrsysteme; „On-Demand-Busverkehr“; Mitfahrbank) entwickelt und angeboten werden. In diesem Zusammenhang ist ein flächendeckend leistungsfähiges Digitalnetz unabdingbar.



Die regionalen Fahrradwege in der Kommune

Rad- und Fußgängerverkehr (RuF)

Es gibt ein enges Netz von regionalen und örtlichen Rad- und Fußwegen.



Regionale Radwege

Trotzdem bestehen eine Reihe von Defiziten. Erhebliche Barrieren wurden dennoch identifiziert wie gefahrlose Quermöglichkeiten von Straßen z.B. Aichacher Straße oder die Benutzung von unübersichtlichen und engen Straßenabschnitten z.B. Taitinger Straße.

Die Qualität der Wegführung und -oberfläche ist meist unzureichend. Es fehlen Infrastruktureinrichtungen wie Bänke, Unterstellmöglichkeiten, Fahrradständer und Landestationen für Elektrofahrräder. Diese Einrichtungen würden den Bahnhofsbereich in Verbindung mit der Verknüpfung der Rad- und Fußwege mit dem ÖPNV erheblich aufwerten und die touristische Attraktivität verbessern.

Eine Verbesserung der Führung und der Oberflächen der Radwege ist insbesondere erforderlich für folgende Verbindungen

- * Wesszell – Kernort Dasing
- * Tattenhausen – Laimering
- * Dasing – Haberskirch über Unterzell
- * Ziegelbach – Adelzhausen

Ziel ist ein lückenloses Radwegenetz, das auch die Ortsteile mit dem Kernort verbindet. Ein wesentlicher Baustein ist Verbindung zwischen dem westlichen Gemeindegebiet (Taitinger Straße) zum Gewerbegebiet Messerschmitt Lindl östlich der Paar (Aichacher Straße). Damit würden die Paar-Auen für Fußgänger und Radfahrer erschlossen und eine attraktive Verbindung zwischen dem Kernort und den Sport- und Freizeiteinrichtungen nördlich der Autobahn geschaffen.

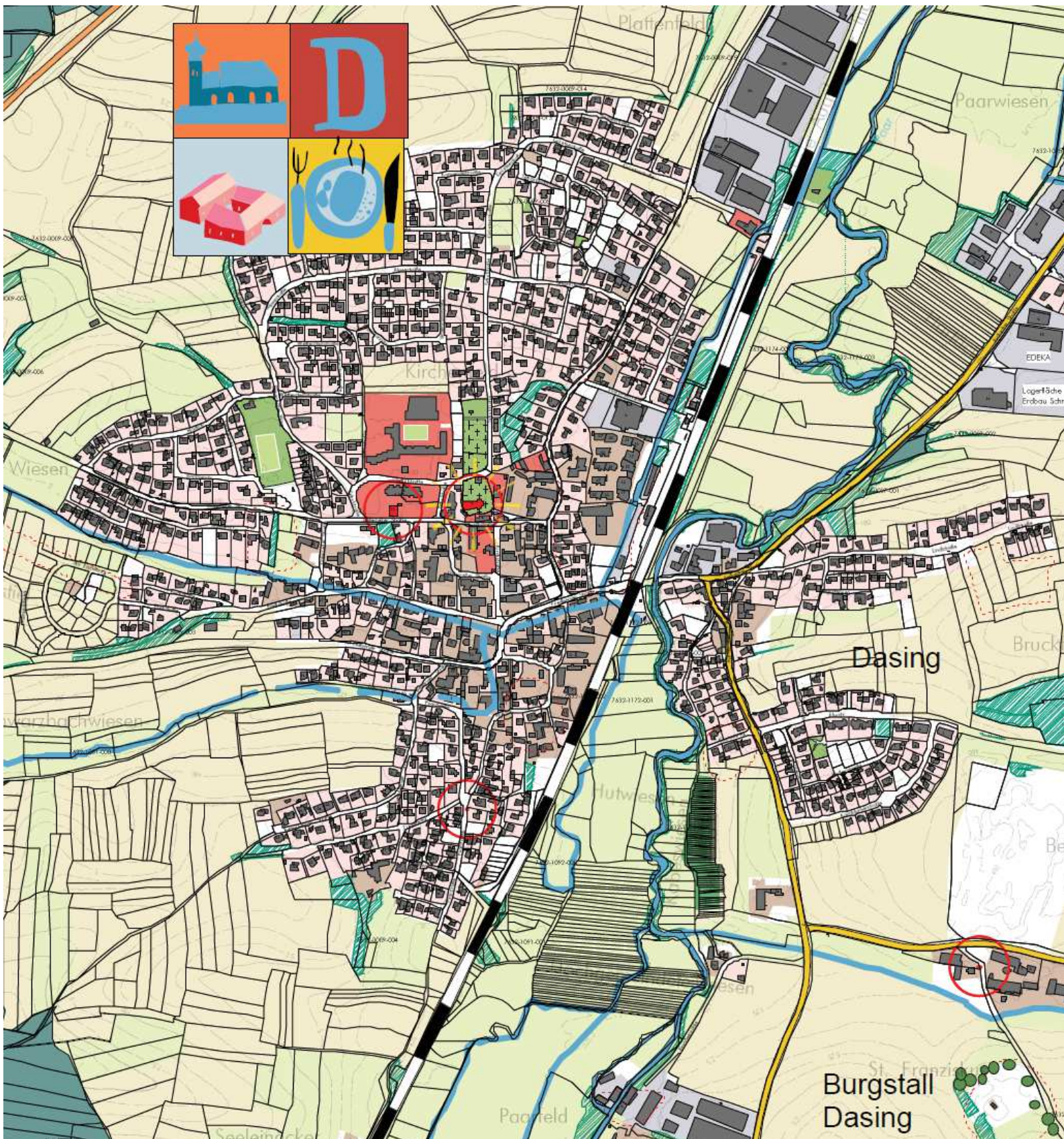
VU

Bestandsaufnahmen und Analysen

Vorbereitende Untersuchungen: Bewohner im Untersuchungsgebiet

(Auszug)

Straße	Nr.	Nationalität	Jahr	Geschlecht	Datum	DATUM	Wohndauer
Aichacher Str.	1	0 deutsch	1940	m	25.03.1953	06.03.2019	66
Aichacher Str.	1	0 deutsch	1941	w	05.07.1984	06.03.2019	35
Aichacher Str.	14	0 deutsch	1931	w	21.08.1931	06.03.2019	87
Alpenstr.	3	0 deutsch	1941	w	14.01.1941	06.03.2019	78
Alpenstr.	4	0 deutsch	1927	w	07.05.1927	06.03.2019	91
Alpenstr.	10	0 deutsch	1938	m	12.10.1938	06.03.2019	80
Alpenstr.	10	0 deutsch	1941	w	13.12.1941	06.03.2019	77
Alpenstr.	16	0 deutsch	1943	w	27.11.1967	06.03.2019	51
Alpenstr.	18	0 deutsch	1935	w	17.12.1935	06.03.2019	83
Alpenstr.	20	0 deutsch	1934	m	12.02.1932	06.03.2019	85
Alpenstr.	20	0 deutsch	1938	w	01.08.1983	06.03.2019	36
Alpenstr.	20	0 deutsch	1939	w	11.06.1977	06.03.2019	42
Alpenstr.	24	0 deutsch	1942	m	04.06.1942	06.03.2019	76
Alpenstr.	25	0 deutsch	1939	m	06.02.1961	06.03.2019	58
Alpenstr.	25	0 deutsch	1940	w	04.06.1966	06.03.2019	53
Alpenstr.	28	0 deutsch	1938	w	10.01.1981	06.03.2019	38
Alpenstr.	30	0 deutsch	1931	m	10.01.1977	06.03.2019	42
Alpenstr.	30	0 deutsch	1940	w	10.01.1977	06.03.2019	42
Alpenstr.	31	0 deutsch	1939	m	27.11.1975	06.03.2019	43
Alpenstr.	33	0 deutsch	1939	m	30.12.1973	06.03.2019	45
Alpenstr.	33	0 deutsch	1941	w	30.12.1973	06.03.2019	45
Alpenstr.	34	0 deutsch	1934	m	22.08.1977	06.03.2019	42
Alpenstr.	34	0 deutsch	1936	w	22.08.1977	06.03.2019	42
Alpenstr.	35	0 deutsch	1940	m	28.02.1978	06.03.2019	41
Alpenstr.	35	0 deutsch	1943	w	25.04.1941	06.03.2019	75
Alpenstr.	39	0 deutsch	1938	m	20.07.1974	06.03.2019	45
Alpenstr.	39	0 deutsch	1943	w	20.07.1974	06.03.2019	45
Alpenstr.	40	0 deutsch	1945	w	08.06.1976	06.03.2019	43
Alpenstr.	41	0 deutsch	1938	m	01.03.1975	06.03.2019	44
Alpenstr.	41	0 deutsch	1939	w	01.03.1975	06.03.2019	44
Alpenstr.	51	0 deutsch	1938	m	30.06.1976	06.03.2019	43
Am Anger	4	0 deutsch	1935	w	01.08.1996	06.03.2019	23
Am Anger	5	0 deutsch	1940	w	25.05.1984	06.03.2019	35
Amselweg	3	0 deutsch	1933	w	29.01.1953	06.03.2019	66
Amselweg	4	0 deutsch	1928	w	01.06.1961	06.03.2019	58
Amselweg	8	0 deutsch	1936	w	28.09.1975	06.03.2019	43
Amselweg	8	0 deutsch	1937	m	26.08.1976	06.03.2019	43
Amselweg	10	0 deutsch	1937	w	04.02.1946	06.03.2019	73
Amselweg	10	0 deutsch	1938	m	30.07.1940	06.03.2019	79
Bachstr.	13	0 deutsch	1931	w	16.09.1931	06.03.2019	87



Bauflächen

-  Untersuchungsgebiet
-  Flurgrenzen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbe Bauflächen
-  Wohnbauflächen
-  Besondere Funktionen
-  Bebauung
-  Straße
-  Radwege

Bau-und Boden Denkmäler

-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  Ensemble

Landschaft

-  Wald
-  Friedhof
-  Ackerland
-  Grünland
-  Sport Freizeit Erholung
-  Biotope
-  Gewässer
-  Quelle



Die Funktionen

Der Hauptort Dasing wird vorwiegend nach innen entwickelt, umweltgerecht, funktional und strukturell verdichtet sowie gestalterisch aufgewertet.

Leerstehende Bausubstanz, aber auch untergenutzte Gebäude werden grundsätzlich saniert, modernisiert und umgenutzt, Gebäudeabbrüche vermieden. Kommunal Sanierte Gebäude werden ggf. reprivatisiert.



Friedberger Straße | Bachstraße | Unterzeller Straße

Gemischte Bauflächen

Erschlossene Bauflächen im Hauptort sind vorrangig zu bebauen und große Parzellen baulich zu verdichten. In heute leerstehender Bausubstanz sind neben dem Wohnen weitere gewerbliche Funktionen (Einzelhandel | Dienstleistungen | Hotel | Altenwohnen) einzurichten.

„Modellvorhaben Nachverdichtung“

Auf freiwilliger Basis wird mit interessierten Eigentümern in einem räumlich begrenzten Bereich auf gering bebauten Grundstücken modellhaft nachverdichtet und umgenutzt.

Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind vorrangig in „Dasing mittendrin“ einzurichten.



Neubaugebiet im Westen

Wohnbauflächen

Baugebietsausweisungen für neue Wohnbauflächen sind (gemäß der demografischen Entwicklung in der Gemeinde) zu überprüfen und neu zu bewerten. Gegebenenfalls ist Baurecht zurückzunehmen.

Neue Formen des „Sozialen Wohnungsbaus in Einfamilienhausgebieten“, des gemeinschaftlichen Wohnens und des besonderen Wohnens sind möglichst durch Nachverdichtung zu entwickeln.



An der Bahnhofstraße

Besondere Wohnbaugelände

Zusammen mit zukünftigen Eigentümern (zum Beispiel: WEG - Wohnungseigentümergeinschaften) werden besondere Wohnbaugelände für neue Nutzergruppen modellhaft realisiert.

"Seniorenrechtliches Wohnen"

Für barrierefreies Wohnen älterer Menschen wird ein Modellprojekt "Seniorenrechtliches Wohnen" in besonderer Lage realisiert. Ein Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ wird modellhaft entwickelt.

Neue Wohnformen für Familien mit Kindern und Alleinerziehende sind zu schaffen. Für Gruppen mit besonderen Wohnwünschen (gemeinschaftlich | barrierefrei wohnen | Seniorenwohnen) wird bedarfsgerechter, zukunftsfähiger Wohnungsbau geplant und geschaffen.



Gewerbliche Baugelände

Gewerbeflächen sind vorrangig in „Dasing mittendrin“ und auf bereits erschlossenen Flächen oder auf Brachen auszuweisen. Neue Flächen werden vorerst nicht ausgewiesen.

Außenbereich

Dem Bauen im Außenbereich werden keine Chancen auf Genehmigung eingeräumt.



Taitinger Straße: Abbruchgrundstück

Baulücken

Vorhandene Baulücken auf erschlossenen Flächen sind zu aktivieren. Um diese möglichst rasch zu besiedeln, werden sie konsequent erschlossen.

Bauflächenkataster

Ein Kataster unbebauter Flächen in der Gemeinde ist aufzustellen. Weitere Wohngebiete werden vorerst nicht ausgewiesen. Sie werden erst dann erschlossen, wenn vorhandene Bauflächen nicht mehr ausreichend vorhanden sind.



Baugrundstück an der Friedberger Straße



Abbruchgrundstück (Gammelanwesen)



Die Gestaltung im Ortskern Dasing

Der öffentliche Raum

Der öffentliche Raum in mehreren Wohnbauquartieren ist meist überdimensioniert ausgebaut. Die kommunalen Flächen sind in ihrem Flächenbedarf zukünftig erheblich zu reduzieren.

Die Gestaltung der Bebauung

Alle Teilbereiche des gebauten Ortsbildes von Dasing, sowohl bei den gemischten Bauflächen, den Wohnbauflächen als auch bei den Gewerbebauflächen sind gestalterisch pfleglicher zu behandeln, in Wohnbauquartieren sogar deutlich aufzuwerten.

* Baustruktur

Das bauliche Gefüge wird erhalten, saniert und ausgebaut. Synergieeffekte der Gemeinde werden auch in Zukunft intensiv genutzt.

* Fassadenprogramm

Teile von Gebäudefassaden im öffentlichen Raum sind durch Umgestaltung deutlich aufzuwerten und dem Bedarf entsprechend gestalterisch anzupassen.

Mit dem Fassadenprogramm werden städtebaulich wertvolle, öffentliche Räume des Hauptorts gestalterisch erheblich aufgewertet.

* Privater Gebäudeleerstand

Für leerstehende, ggf. untergenutzte private Anwesen wird seitens der Gemeinde eine Machbarkeitsstudie (mit Variantenuntersuchungen) in Auftrag gegeben, die modellhaft die Nachnutzung (Grundstücke | Gebäude) analysiert. Die Machbarkeitsstudien bilden auch die Grundlage für den Zwischenerwerb sein bzw. für die Vermittlung und Revitalisierung von Anwesen.

* Gastronomie

Zur Stärkung der „Schwäbischen Gastronomie“ wird mit Unterstützung durch die

Gemeinde wieder an diese Tradition angeknüpft. Heute leerstehende Gastwirtschaften mit speziellem, lokalem Kolorit werden wieder er-öffnet und gestalterisch aufgewertet.

Eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung gastronomischer Betriebe wird erarbeitet, in die modellhaft Einzelvorhaben einbezogen sind.

*** Ställe, Scheunen und Remisen**

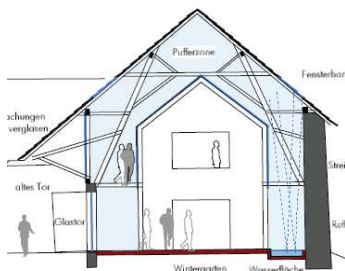
Leerstehende Nebengebäude (Ställe, Scheunen | Remisen | Schuppen) werden mit Hilfe der öffentlichen Hand saniert und, mit neuen Funktionen ausgestattet, wieder genutzt.

Machbarkeitsstudien (Modellvorhaben Dasinger Scheunenprogramm) zur modellhaften Sanierung und Reaktivierung landwirtschaftlicher Nebengebäude werden aufgelegt.

Altstadt Seßlach: Umnutzung einer denkmalgeschützten Scheune zu mehreren Wohnungen (Haus-in-Haus-Lösung)



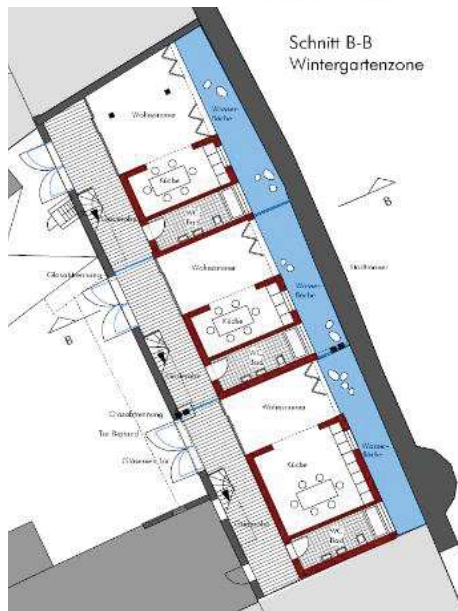
Scheune an der Schulstraße

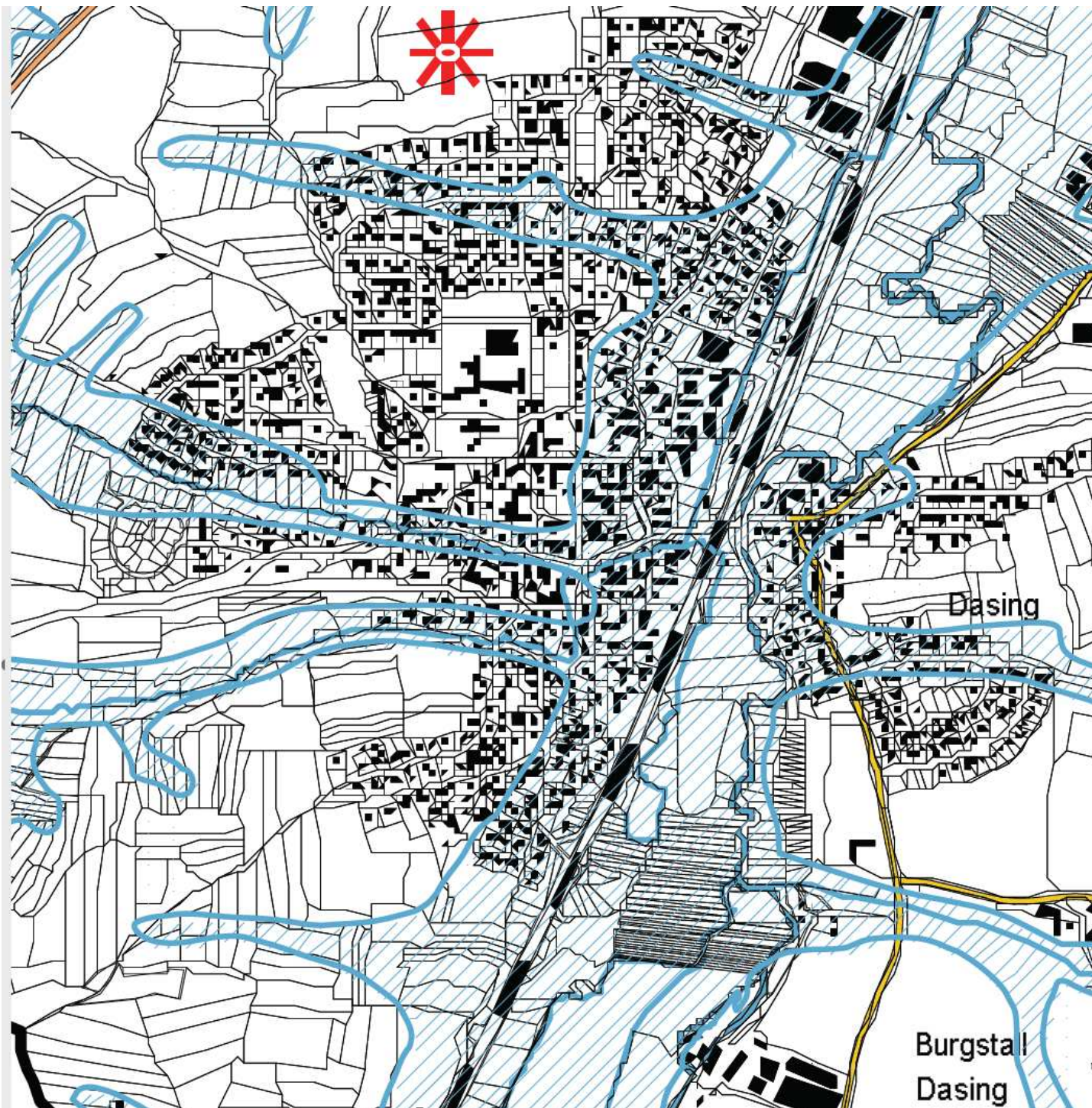


Schnitt B-B
Wintergartenzone



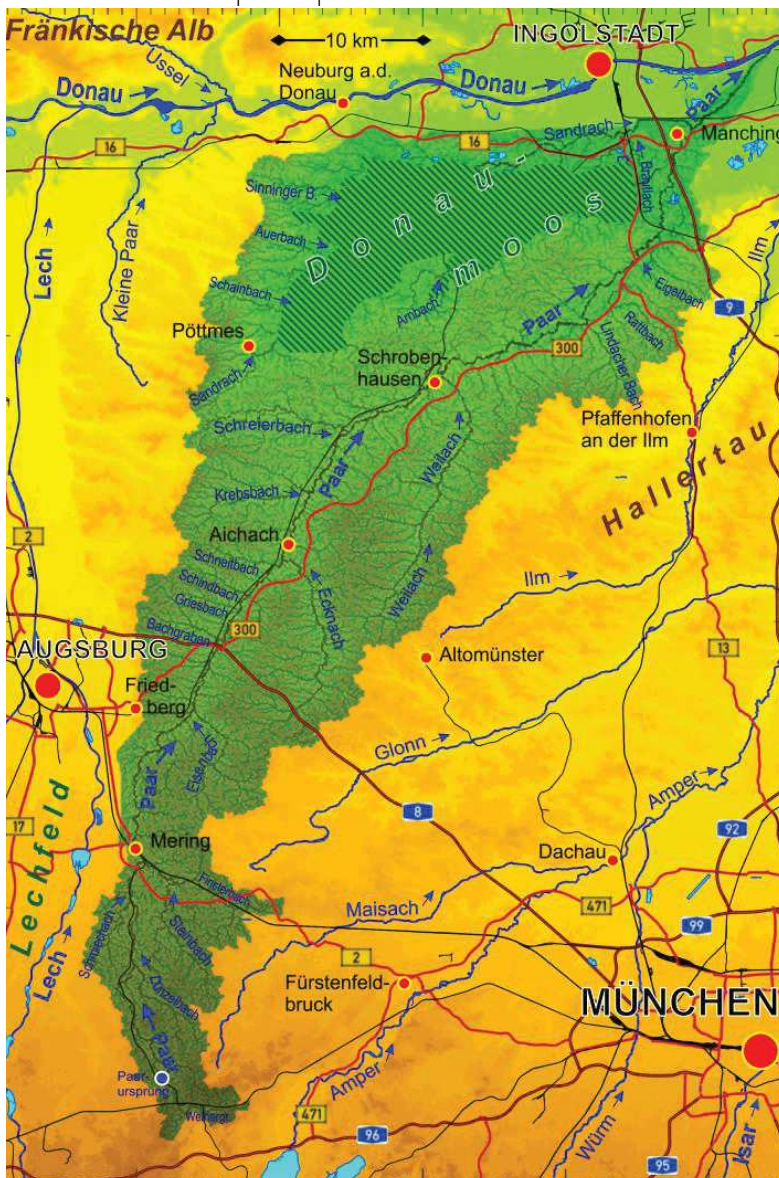
Stallgebäude an der Taitinger Straße:
Bei Funktionsänderungen ist der Baukörper vielfältig nutzbar





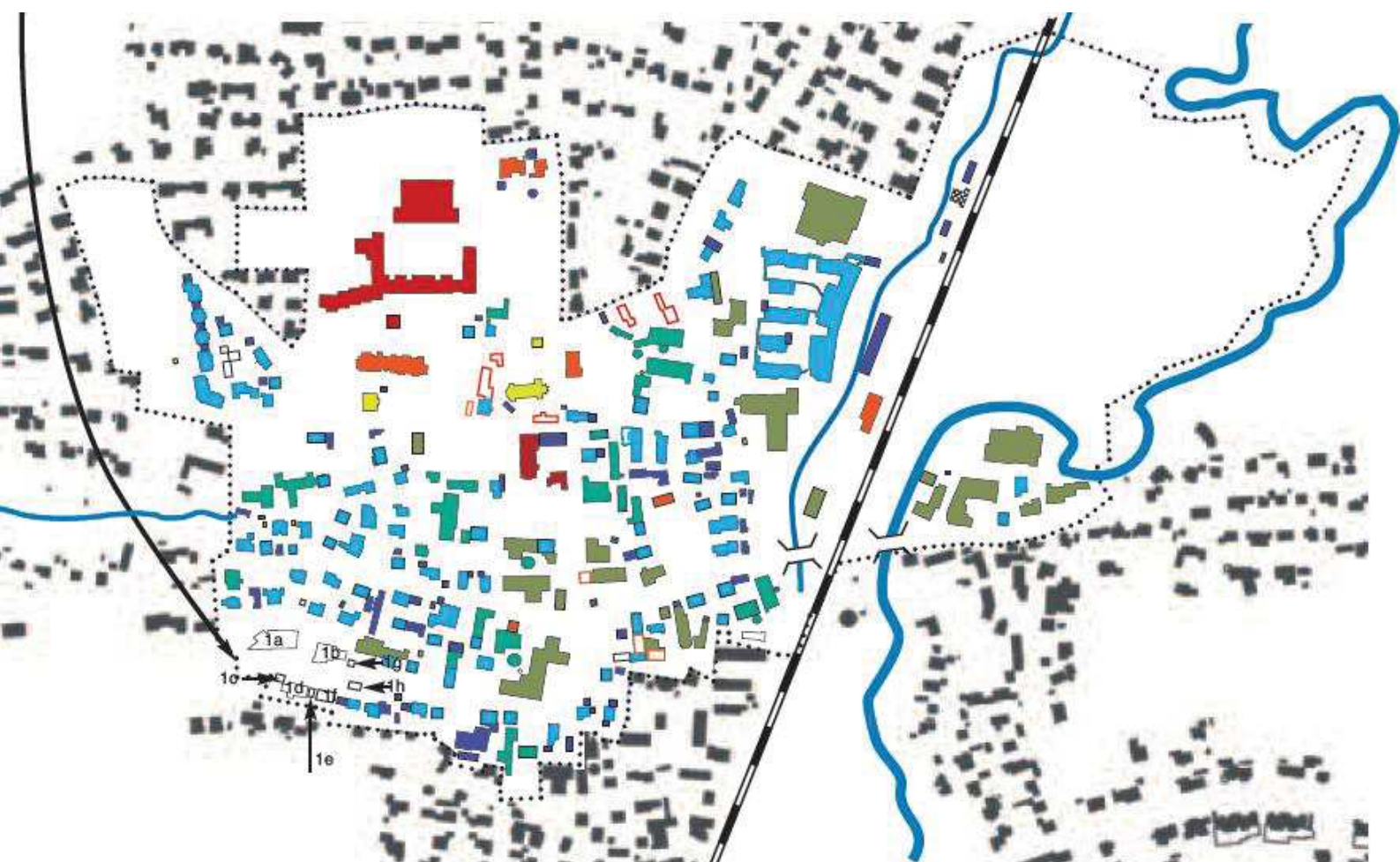
Topografie im historischen Ortskern

-  Bebauung
-  Flurgrenzen
-  Hochpunkt
-  Wassersensible Bereiche
-  Höhenlinien



Topographie im Ortskern

Mit der Analyse der Topographie Dasings wird die natürlichen Vorgaben des lokalen Bodenreliefs offengelegt. Die nebenstehende (große Karte) zeigt Besonderheiten der lokalen Erdoberflächenformen mit Aussagen über Höhen, steilen Böschungen im Norden und sanften Senken im Westen, Süden und Osten einschließlich der Lage der Gewässer und Gräben, der Bebauung, der Verkehrswege und der Bodennutzung. Zusammen mit historischen Plandarstellungen lassen sich aus den topografischen Beobachtungen wichtige Rückschlüsse auf positive, aber auch auf negative Merkmale der Entwicklung im Ortskern ableiten. Die erste topografische Karte der Gemeinde, das Urkataster von 1812, und seine Fortschreibungen zeigen, dass Bewohnerinnen und Bewohner bei der Nutzung von Flächen noch vor mehr als 200 Jahren Vorgaben aus Höhen und Senken beachteten. Sie siedelten an den Abhängen rund um die Kirche und ließen die Talauen der Paar weitgehend unberührt. Bei der jüngeren Ortsentwicklung wurden die topografischen Vorgaben nicht immer beachtet und in jüngerer Zeit immer wieder übergangen. In den Überschwemmungszonen der Paarniederung wurde gesiedelt und Bauflächen immer weiter zum Flußufer hin ausgewiesen. Nach Hochwässern wurden Gräben, zum Beispiel wie der Unterzeller Bach, die von Westen dem Flußtal zuflossen, in der Bach- und Friedberger Straße verrohrt und überdeckt. Dieser und zwei Gräben im Norden des Ortskerns sind, im Gegensatz zum Schwarzbach, im Ortsbild nicht mehr spür- und erlebbar mit unklaren öffentlichen Räumen als Folge. Selbst dort, wo der Unterzeller Bach wieder an der Oberfläche sichtbar ist, ist er wegen seiner Tieflage und der Verbuschung entlang der Ufer kaum noch im Ortsbild erlebbar. Mehrere natürliche topografische Verhältnisse in Teilen des Ortskerns existieren nicht mehr.



Gebäude

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|
|  | Untersuchungsgebiet nach BauGB |  | Rathaus |
|  | Leerstand |  | Kirche |
| 1  | Wohngebäude |  | Schule |
| 2  | Landwirtschaftliches Gebäude |  | Kindergarten/Öffentliche Einrichtungen
Feuerwehr |
| 3  | Gewerbe/Gastronomie |  | Bahnhof |
| 4  | Nebengebäude | | |



Das bauliche Gefüge an der Friedberger Straße

Gebäudenutzungen im Ortskern

Nutzungsmerkmale

Wesentliche Grundlagen für die Lebendigkeit und die Wirtschaftskraft des Ortskerns sind die Lage des Untersuchungsgebiets im tertiären Hügelland, die Verkehrsanbindung zu Städten und Märkten der Region, die räumliche Lage in der Gemeinde und der sozial-kulturelle Bedeutungsüberschuß in der lokalen Gesellschaft. An diesen Kriterien muß mit „Dasing mittendrin“ gearbeitet werden.

Die Erschließung des Ortskerns über die vorhandenen Verkehrsbänder ist ausgezeichnet, obwohl diese besonders im Talbereich der Paar in Verbindung mit der Topografie die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten des Ortskerns beschränken, ein nur beschränktes räumliches Wachstum erlauben. Da die traditionell landwirtschaftlichen Aktivitäten im ehemaligen Bauerndorf weiter rückläufig sind, konzentrieren sich die gewerblichen Anstrengungen derzeit nur auf wenige, traditionell tätige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, mit rückläufiger Tendenz.

Obwohl der Immobilienmarkt in Dasing punktuell flexibel ist, ist die wirtschaftliche Effizienz der Flächennutzung nicht optimal. Denn Immobilieneigentümer sind nur gelegentlich und nur bedingt und vereinzelt bereit, Flächen für produktivere Nutzungen zu öffnen, bzw. zum Verkauf anzubieten.

Mit „Dasing mittendrin“ und dem Strukturwandel im Ortskern soll sich dies grundsätzlich ändern. Ziel ist, in der Ortsmitte neue Vitalität und Attraktivität zu entwickeln.

Durch die Ortskernsanierung wird im Kern gezielt und kraftvoll die Transformation von der Landwirtschaft zu einem gemischten genutzten, selbständigen Standort umgesteuert und zukunftsfähige, neue gewerbliche Aktivitäten (Handwerk | Handel | Dienstleistungen |

soziale Dienste | Gastronomie einschließlich Wohnen) werden aufgebaut. Der Ortskern wird zum Arbeitsort im tertiären Sektor und zum Wohnstandort umgebaut, in dem Dasinger Beschäftigung finden und in dem weiterhin gewohnt wird. Obwohl weiterhin viele Dasinger als Berufspendler in die Metropolen München und Augsburg fahren werden oder in Aichach und Friedberg arbeiten, wird mit „Dasing mittendrin“ dieser Entwicklung gegengesteuert und ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsplätzen und Dienstleistungen aufgebaut.

Die Transformation des Ortskerns wird viele Vorteile für die Bevölkerung mit sich bringen, und von den Vorteilen der „kurzen Wege“ werden in erster Linie die Dasinger und die Menschen im Nahbereich profitieren: die Familien, die älteren Menschen sowie die Jugendlichen und die Kinder. Die langfristige Aufwertung des Ortskerns betrifft somit nicht nur die Lebensqualität der Dasinger Bürgerinnen und Bürger, sondern sie ist auch entscheidend für die übrigen Perspektiven. Die Revitalisierung des Ortskerns unter veränderten sozioökonomischen Bedingungen wird neben der baulich-funktionalen Aufwertung im Zentrum auf die Gesamtgemeinde und ihr sozioökonomisches Umfeld auswirken und diese grundlegen stärken.



Bahnhof Dasing

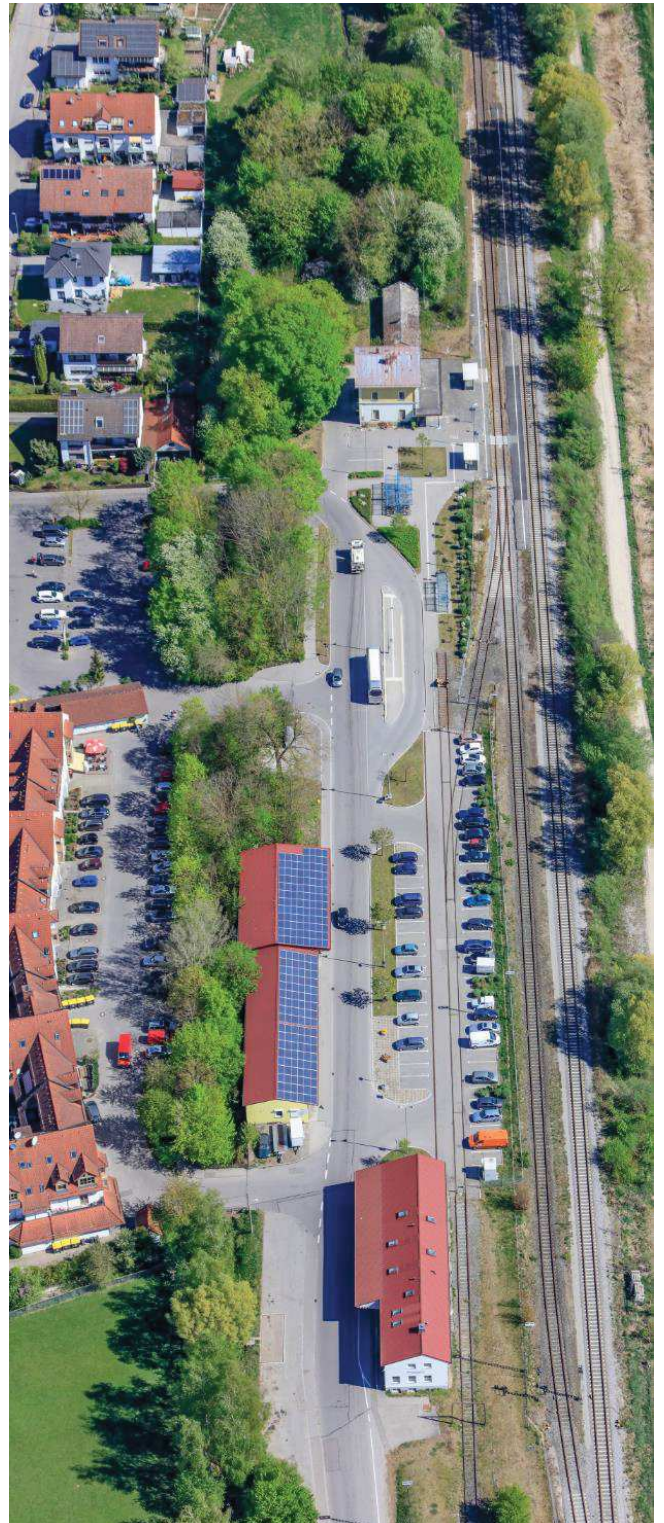
Die kommunale Wirtschaftsentwicklung

Das sozioökonomische Leitbild Dasings baut künftig auf drei Entwicklungstendenzen auf und wird sich nicht mehr vom Leitbild „höher, schneller, weiter“ abhängig machen:

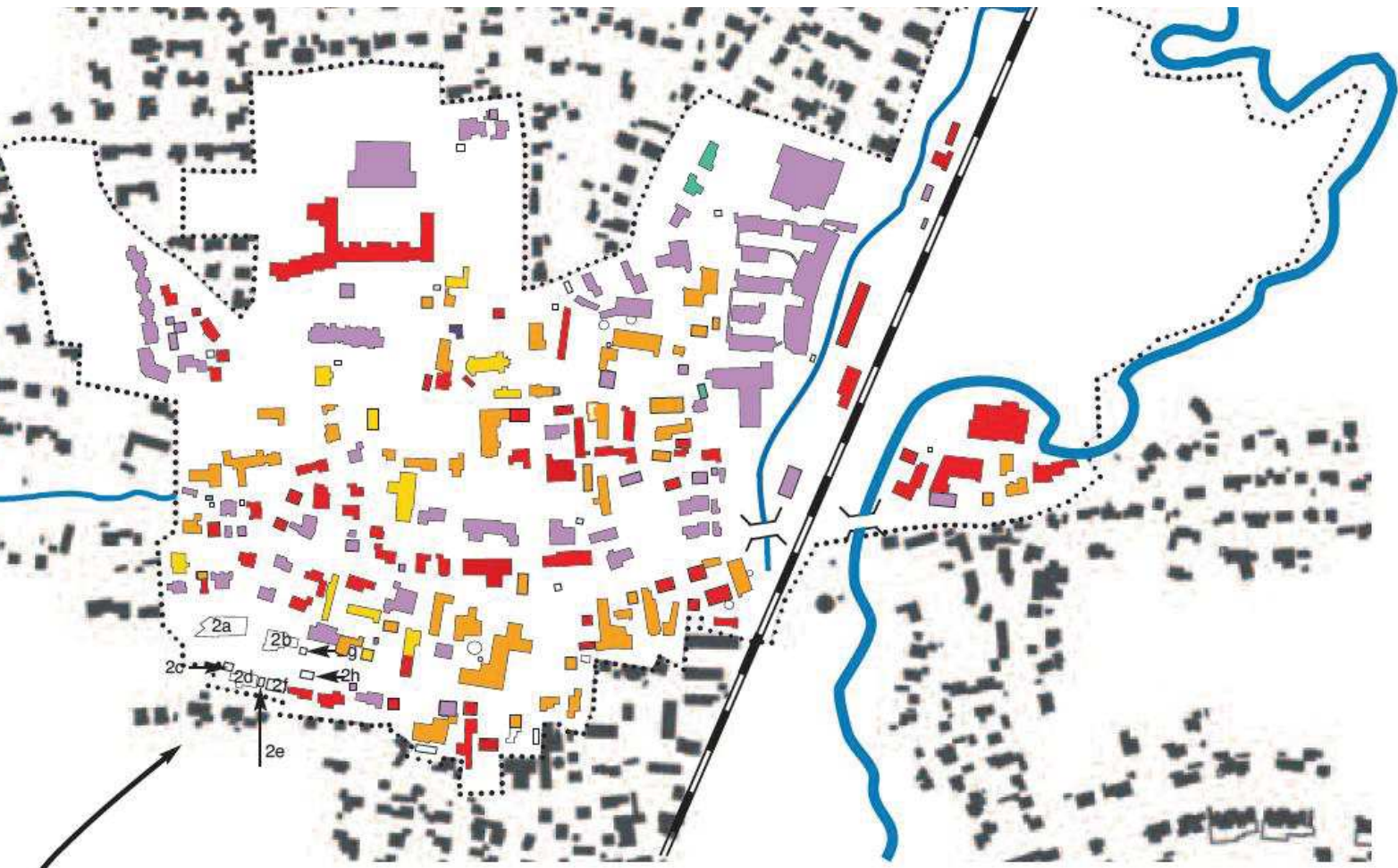
- * Mit der baulich-räumlichen Umsetzung von „Dasing mittendrin“ werden kleinräumliche Beziehungen in der Gesamtgemeinde entscheidend gestärkt.
- * Weil die Sicherheitsbedürfnisse der Menschen bei sich verschlechternden lokalen Beschäftigungs- und Umweltbedingungen wachsen, wird sich die Bevölkerung stärker in regionalen Wirtschaftskreisläufen vernetzen. Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten, gesundes Wohnumfeld, gesunde Ernährung und soziale Sicherung werden die Triebfedern und Motivation insbesondere für ältere Menschen und Familien mit Kindern sein.
- * Das reale Wachstum der Einkommen wird sich zukünftig weiter verlangsamen, die Mobilität verteuern und die Kosten für den Individualverkehr werden sich erhöhen. Vitalität und Attraktivität im lokalen Umfeld werden daher für die Lebensqualität der Dasinger Bürgerinnen und Bürger immer wichtiger werden.
- * Die Bedeutung des umweltverträglichen Umgangs mit den Lebensgrundlagen (Wasser, Luft, Boden, Energie, Abfall, Lärm) und des nachhaltigen Klimaschutzes wird weiter zunehmen. Die Kosten dafür werden steigen. Sie werden die Einkommen der Haushalte zukünftig stärker in Anspruch nehmen.

Die städtebaulich-ökonomischen Bestandsaufnahmen und Analysen kommen deshalb zum Ergebnis, dass das Branchen- und Produktionsspektrum kleinteilig erweitert werden muss.

Um die Anzahl der Berufspendler zu verringern und um die Lebensqualität der Erwerbsbevölkerung zu verbessern, muss der Erhalt und die Neuansiedlung kleinteiliger Betriebe gefördert werden. Unternehmen beim Gewerbe, Ladenhandwerk und bei den Dienstleistungen (Produktion und Konsum, Erholung und Freizeit, Ingenieurswesen und andere freie Berufe) kommen dafür in Frage.



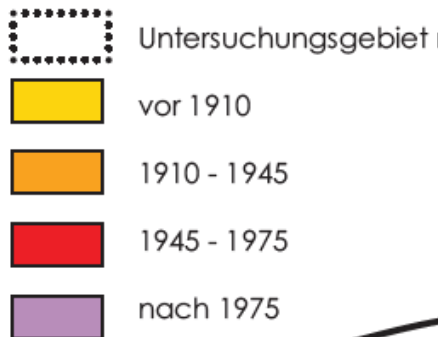
Bahnhofstraße von Süden





Dasing um 1890

Baualter



Alter der Bausubstanz

Dasing besitzt eine sehr lange Bautradition. Das Bauerndorf wurde vermutlich erstmals im 7.Jd. besiedelt, von dem jedoch kaum Reste vorhanden sind. Heute sind daher nur räumliche Strukturen und Bauformen zu finden, die aus dem vorletzten Jahrhundert stammen. Denn trotz Katastrophen und Verwüstungen verweisen diese dennoch auf mehr als 700 Jahre Bauen am Ortskern hin. Bauherrn früherer Jahrhunderte haben ihren Stolz auf die Anwesen dadurch ausgedrückt, dass sie individuelle Bauformen suchten und sich dadurch verewigen ließen. Eigenständig gestaltet und für alle sichtbar, wurden an den Anwesen individuelle Konstruktionen und besonders ausgeführte Baudetails umgesetzt. Detaillierte Aussagen zur Baugeschichte und zum aktuellen Baualter des Dorfes und seiner Gebäude sind in der Veröffentlichung „Anwesen in Dasing – Hofgeschichten“ (Heimatkundlicher Kreis Dasing eV) beschrieben sowie in den amtlichen Unterlagen der Denkmalpfleger zu finden (Bay.LfD: Denkmalliste). Zudem sind Informationen der Eigentümer immer eine wichtige für Informationsquelle.

Baudenkmäler

Bis auf die spätmittelalterliche Pfarrkirche St.Martin (Langhaus um 1690/95 | 1756 barockisiert | 1937/38 erweitert) und das Pfarrhaus (1750/60) ist nur noch ein Wegkreuz (1916) in die Denkmalliste aufgenommen.

Analyse

Die Analyse von Quellen und städtebauliche Bestandsaufnahmen ergibt, dass die Zeugen des historischen Dorfes weitgehend ausgelöscht sind. Vereinzelt sind noch Anflüge an den Charakter des ursprünglichen Bauern dorfs zu finden. Die wesentlichen Bauernhöfe und ihre Gebäude, die den Kern des Ortes heute prägen, Die wesentlichen Bauernhöfe

und ihre Gebäude, die den Kern des Ortes heute prägen, stammen aus dem 19.Jd. Trotzdem können diese ortsbildprägenden Anwesen, deren bauliches Gefüge und Einzelgebäude nicht mehr als Ensemble nach BayDG eingestuft werden.

Ortsbildprägende Anwesen

Neben den beiden denkmalgeschützten Gebäuden sind jedoch noch eine stattliche Anzahl ortsbildprägender, massiv gemauerten öffentlicher und privater Gebäude wie das alte Schulhaus, das Feuerwehrhaus, Handwerkerhäusern und Bauernhöfe zu nennen, die um die Jahrhundertwende des 18. bis weit ins 19.Jd erbaut wurden und die noch in einprägsamer Weise das Erscheinungsbild des ehemaligen Dorfkerns prägen. Sie veranschaulichen, welche historisch wertvollen baulichen Strukturen im Gefüge der Gemeinde ehemals zu finden waren.

Die baulichen Reste sind als wichtige Informationsquellen und als Potential für spätere Generationen möglichst unverfälscht zu erhalten. Sie müssen als Beispiele unwiederbringlicher Wohn- und Wirtschaftsformen einer vergangenen Epoche bewahrt bleiben.

„Nur wer weiß, woher die Vorfahren kommen, wird in der Lage sein, den Weg in die Zukunft zu meistern.“



Altes Schulhaus



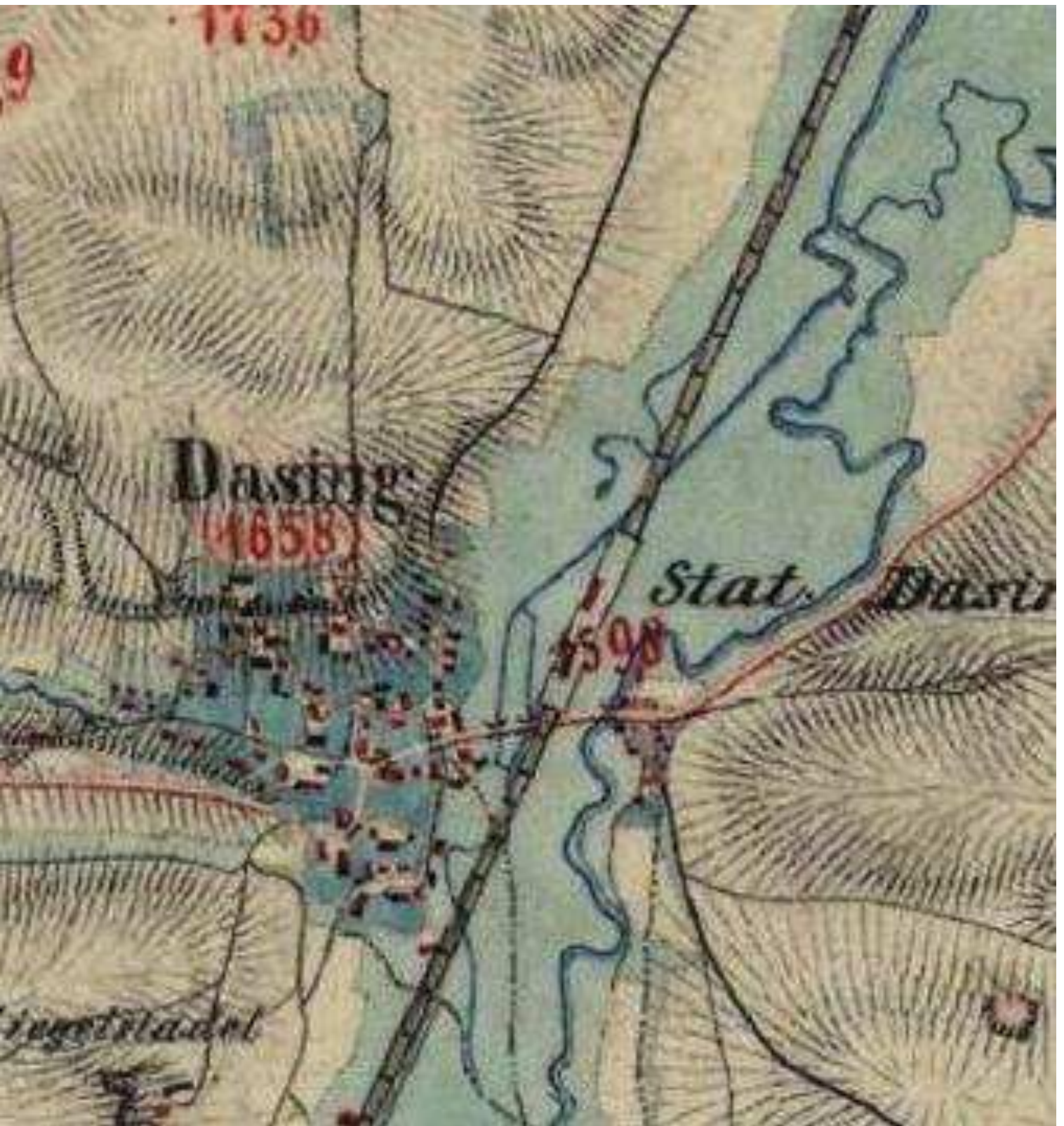
Anwesen Hafner



Hof Scharl



Hof Elbl



Dasing um 1890

Baudenkmäler, ortsbildprägende Strukturen und Gebäude

Städtebauliche Ordnung

Obwohl die historische Bebauung des Dorfes, insbesondere seit 1650 (Schwedeneinfälle) immer wieder zerstört, jedoch immer wieder aufgebaut wurde, ist seit der Mitte des 20. Jd. in der Gemeinde ein tiefgreifender Akkulturationsprozess zu beobachten, der Dasing grundlegend verändert hat.

Wertvorstellungen und Technologien beim Bauen haben sich grundlegend geändert, aber auch Sitten und Brauchtum sind seither im Wandel begriffen. Nur noch sehr wenige prägende Bauelemente der vorindustriell dörflichen Gesellschafts- und Bauordnung sind erhalten:

Die Pfarrkirche St. Martin mit mächtigem Langhaus auf einem Sporn über dem Ort thronend, das eindrucksvolle Pfarrhaus mit seinem prächtigen Baumbestand, die alte Schule, mächtige Hofstellen unterhalb der steilen Hangkante und einige Handwerkerhäuser des ausgehenden 19. Jd., die jedoch weitgehend umfunktioniert sind, zeugen von einer wirtschaftlich prosperierenden Epoche der Kommune.

Neben der historischen Parzellenstruktur und dem weitgehend authentischen Straßen- und Wegenetz prägen diese wenigen Elemente in bescheidenem Rahmen Trotzdem das dörfliche Gefüge. Sie sind zu erhalten.



Gammelanwesen: Fensterreihung

Besonderheiten | Merkzeichen

Spätmittelalterlicher Turm und Langhaus von St. Martin mit erweitertem Kirchenschiff formen zusammen mit den ruhigen Baumassen einiger ehemaliger Bauern- und Handwerkerhäuser, deren Remisen, Scheunen und Ställe die Reste eines harmonischen Ortsbids und charakterisieren noch das städtebauliche Gefüge.



Taitinger Straße



Poststraße



Untertzeller Straße



Mühlstraße

Häufig wiederkehrende Merkmale

Die baulichen Hüllen repräsentativer, eindrucksvoller Bauernhöfe (Bäckerwirt | Elbl-Hof | Hafner-Hof | Scharl-Hof) und ihrer Nebengebäude sind glücklicherweise als Reste einer Bautradition heute noch zu finden. Im dörflichen Erscheinungsbild zeugen diese von ökonomischer Prosperität und von einer machtvollen, ländlich geprägten Wirtschafts- und individuellen Baukultur vergangener Tage.

Äußerlich zwar noch erkenn- und erlebbar, ist das Baugesfüge des ausgehenden 19.Jd. derzeit tiefgreifend im Umbruch (Beispiele: Lechner-Hof | Hartweg-Hof) begriffen.

Bedeutungsveränderungen bei der Kultur und in der Kirche sowie der Strukturwandel und die Funktionsverluste in der Landwirtschaft formen den Ortskern um. Dies geschieht schleichend, scheinbar unmerklich, ist aber dauerhaft für den Ortskern prägend. Viele landwirtschaftliche Baukörper mit prägnanten Formen (traufständige Gebäude an der Straße, große Ställe und Scheunen in rückwärtigen Bereichen) sind gefährdet, weil die bäuerlichen Funktionen verloren zu gehen drohen. Zudem hat der Einzelhandel fast vollständig aufgegeben, Gasthöfe haben geschlossen, Scheunen und Ställe sind umfunktioniert (Deutsche Post).

Das über lange Zeit gültige Ordnungsprinzip für das Bauen im Ort wird schrittweise aufgelöst (Beispiel: Gestaltelemente der Ersatzbebauung Gammel-Anwesen).

Das historische Gefüge wird schrittweise überformt, in weiten Bereichen ist es bereits nicht mehr vorhanden (siehe dazu auch „Anwesen in Dasing | Hofgeschichten“) und ohne gestalterische Ansprüche wurde neu aufgebaut.

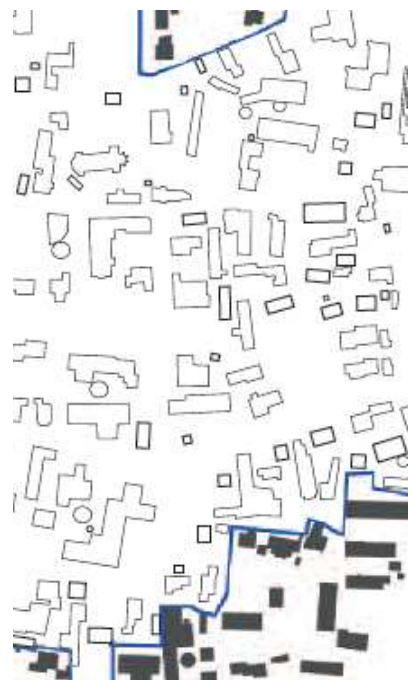
Neue Funktionen, Nutzungsänderungen, veränderte Gestaltungsvorstellungen im Bauwesen und der Gebäudeleerstand lösen die historischen räumlichen Strukturen auf.

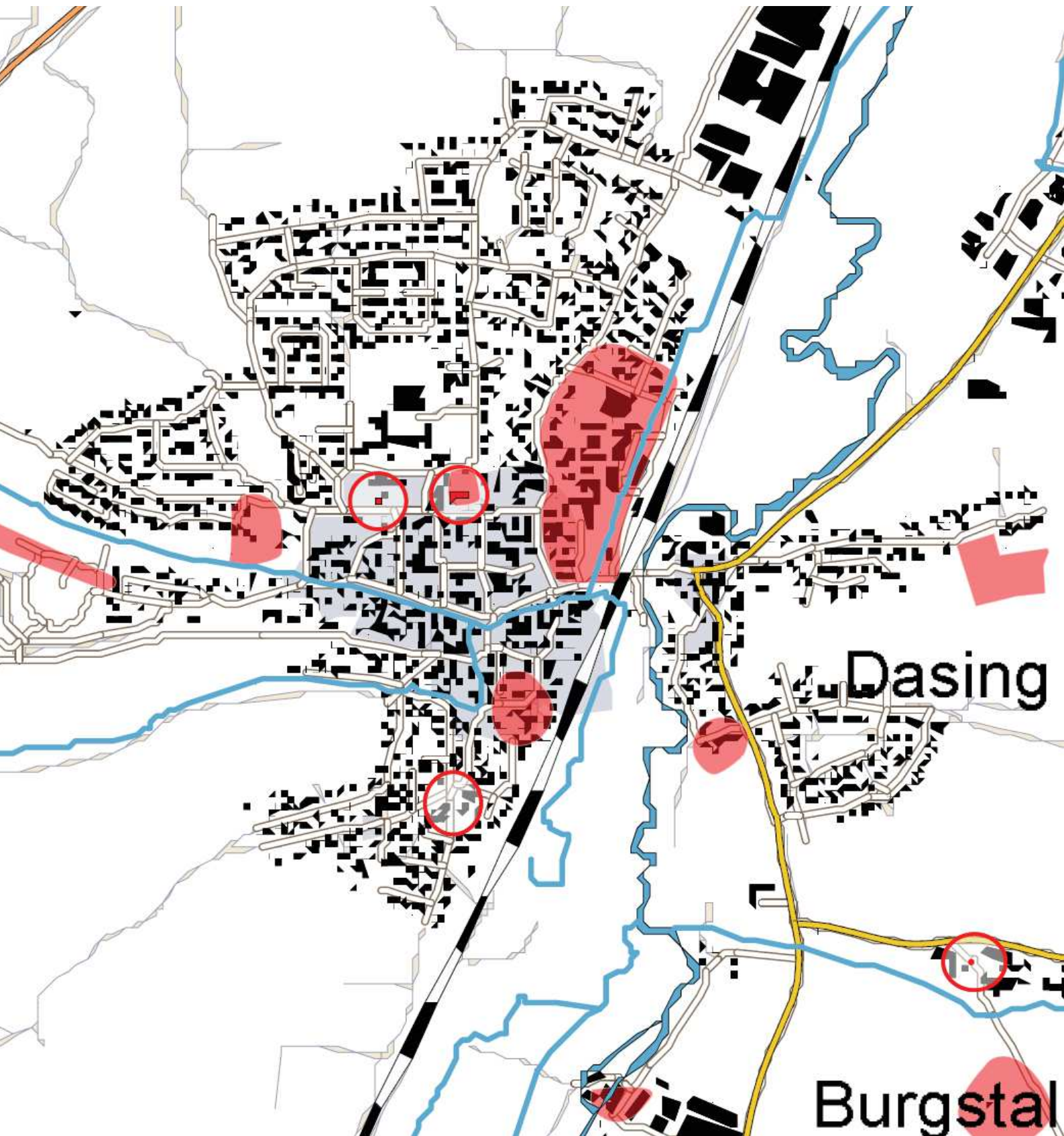
Störende Bauformen

Wichtige Grenzen der baulichen Gestaltung werden immer wieder missachtet. Gelegentlich, sogar bis heute, wurden und werden unachtsam neue Häuser ohne gestalterischen Anspruch und ohne auf ihre historische Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen, in das gewachsene Gefüge implantiert und negieren damit den ländlichen Gestaltungskanon ihrer Umgebung. Der Duktus der historischen Bauweise (Kubaturen | Gebäudehöhen | Baudetails | Öffnungen | Materialien | Formen | Farben) werden verlassen mit erheblichen gestalterischen Störungen für das Erscheinungsbild.

Parzellenstruktur

Die ehemaligen, prägenden Elemente einer klaren Parzellenstruktur im Dorf sind nur noch bedingt vorhanden. Die harmonischen Übergänge aus dem Dorf zu den ehemaligen Wiesen und Feldern an den Rändern sind weitgehend aufgelöst. Die Flächen wurden kleinteilig in Bauparzellen umgewandelt.





Bodendenkmäler im historischen Ortskern



Archäologische Funde einer Römerstraße an der Taitinger Straße (Mai 2020), ehemals befestigt mit Knüppelholz

Bodendenkmäler

Obwohl es beim oberflächlichen Betrachten des Hauptortes nicht den Anschein hat, hat die Gemeinde eine sehr lange, reichhaltige Siedlungsgeschichte, die weit über die Römerzeit in die Vor- und Frühgeschichte zurückreicht. Wie archäologische Grabungen und Zufallsfunde beweisen -bisher wurden 55 Standorte lokalisiert-, wie jüngst im Hauptort an der Taitinger Straße, lagern große kulturelle Schätze im Schwemmland des Paarflusses sowie in den Kirchdörfern und Weilern des tertiären Hügellands. Der Reichtum an Bau-, insbesondere jedoch an Bodendenkmälern erinnert an vielfältiges Leben in allen Kulturepochen von Gemeinde und Region. Zu vermuten ist, dass weitere historische Werte gefunden werden. Die besonderen kulturellen Werte beiderseits der Paar dürfen im Bestand weder verändert, beeinträchtigt noch beseitigt werden; sie sind unberührt zu erhalten. Bei geplanten Erdbewegungen um Bodendenkmäler muß das Bayerische Landesamt eingeschaltet werden. Folgende, bekannte Bodendenkmäler sind zu bewahren und zu schützen:

Gemarkung **Dasing**

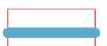
* Siedlung aus vorgeschichtlicher Zeit (Ur- und Frühgeschichte)

* Handwerksplatz aus vorgeschichtlicher Zeit (Ur- und Frühgeschichte)

* Siedlung der Latène-Zeit (etwa 450 v. Chr. bis Christi Geburt) bis Gemarkung Harthausen

* Siedlung der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)

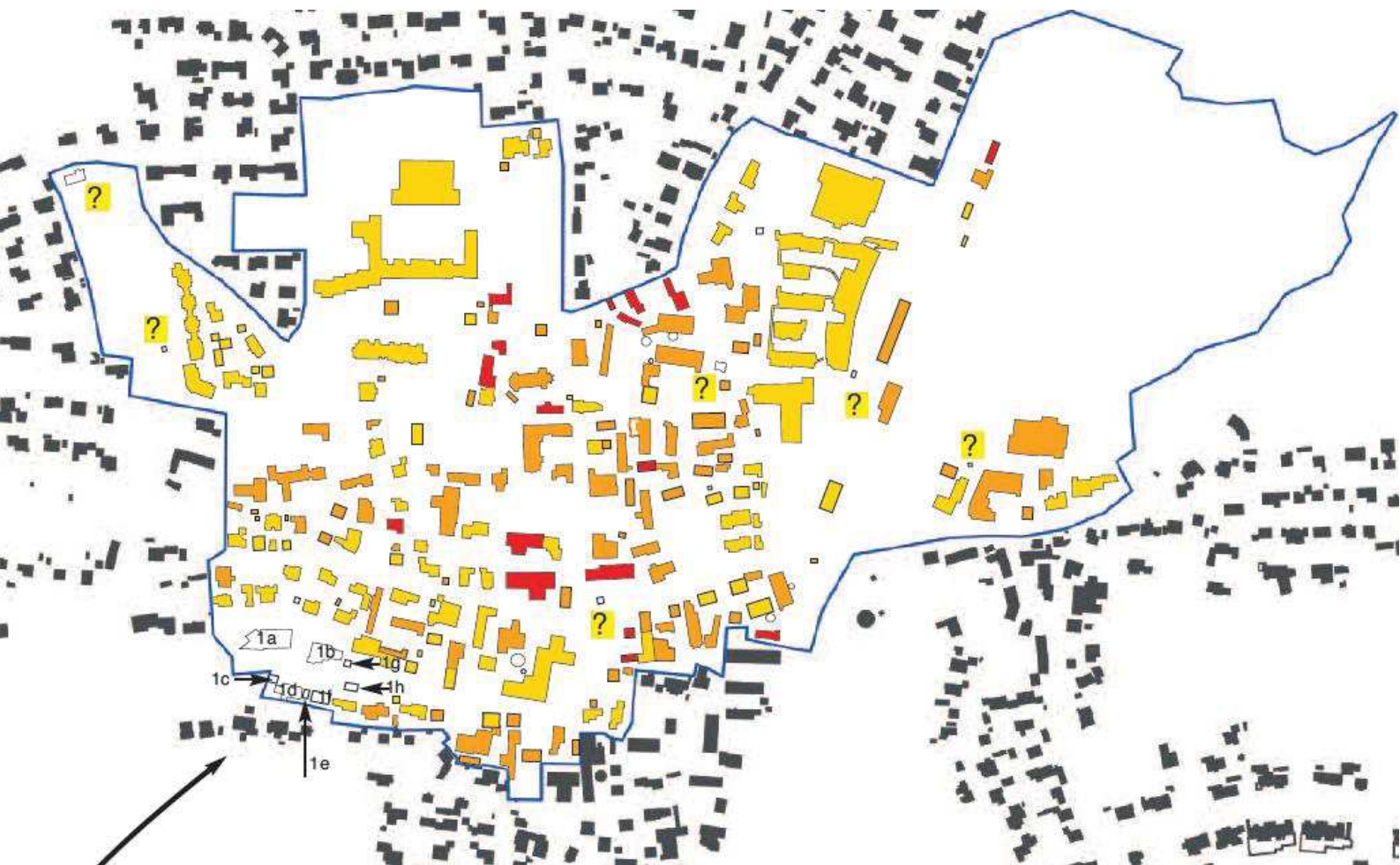
Bodendenkmäler

	Untersuchungsgebiet
	Gewässer
	Straßen
	Weg
	Gebäude
	Baudenkmal
	Bodendenkmal
	Siedlung (Urkataster)

- * Straße der Römischen Kaiserzeit (27 v. Chr. bis 284 n. Chr.)
- Siedlung des Frühmittelalters (500 bis 1050 n. Chr.)
- * Siedlungsspuren, undatiert
- * Siedlungsteile im Altort Dasing, mittelalterlich bis neuzeitlich, untertägig
- * Kirche St. Martin: Mittelalterliche Vorgängerbauten, untertägige Bausubstanz

Taitinger Straße: Archäologische Grabungen – Römerstraße





Gebäudezustand

-  Untersuchungsgebiet nach BauGB
-  ohne Mängel
-  leichte Mängel
-  starke Mängel

Zustand der Bausubstanz

Die Konstruktion

Die konstruktiven Teile von Gebäuden wurden bei Begehungen beurteilt, bewertet sowie Besonderheiten und Schäden identifiziert: Neben der statischen Standfestigkeit, ggf. durch Verformungen, Senkungen oder Risse wurden äußerlich Schäden im Gefüge der baulichen Konstruktion bewertet.

Gebäudebegehungen fanden nur punktuell statt.

Außenhaut

Der Zustand der Außenhaut der Gebäude wurde eingeschätzt. Die tragenden Wände wurden dabei mitbewertet.

Feuchtigkeit in den Wänden

Gesundes Raumklima bei der Einschätzung von Räumen ist von erheblicher Bedeutung. Alle Gebäude wurden äußerlich eingeschätzt, ob Feuchtigkeit in den Außenwänden (Sockel | Erdgeschoß) zu beobachten ist (Verfärbungen | Pilzbefall | Ausblühungen).

Öffnungen in den Wänden

Öffnungen in den Wänden (Fenster | Türen | Tore) prägen in besonderem Maß den Charakter eines Baukörpers. Rhythmus, Form und Teilung der Flügel, Bauweise, Proportionen, Querschnitte, Profile und Materialien wurden beurteilt.

Schaufenster sind zudem Baelemente, auf deren Gestaltung größerer Wert gelegt werden sollte, da bei deren Umbau mit hohen Sanierungskosten zu rechnen sind.



Unterzeller Straße
 Aufsteigende Feuchtigkeit in Wänden (innen | außen)

Dachstühle

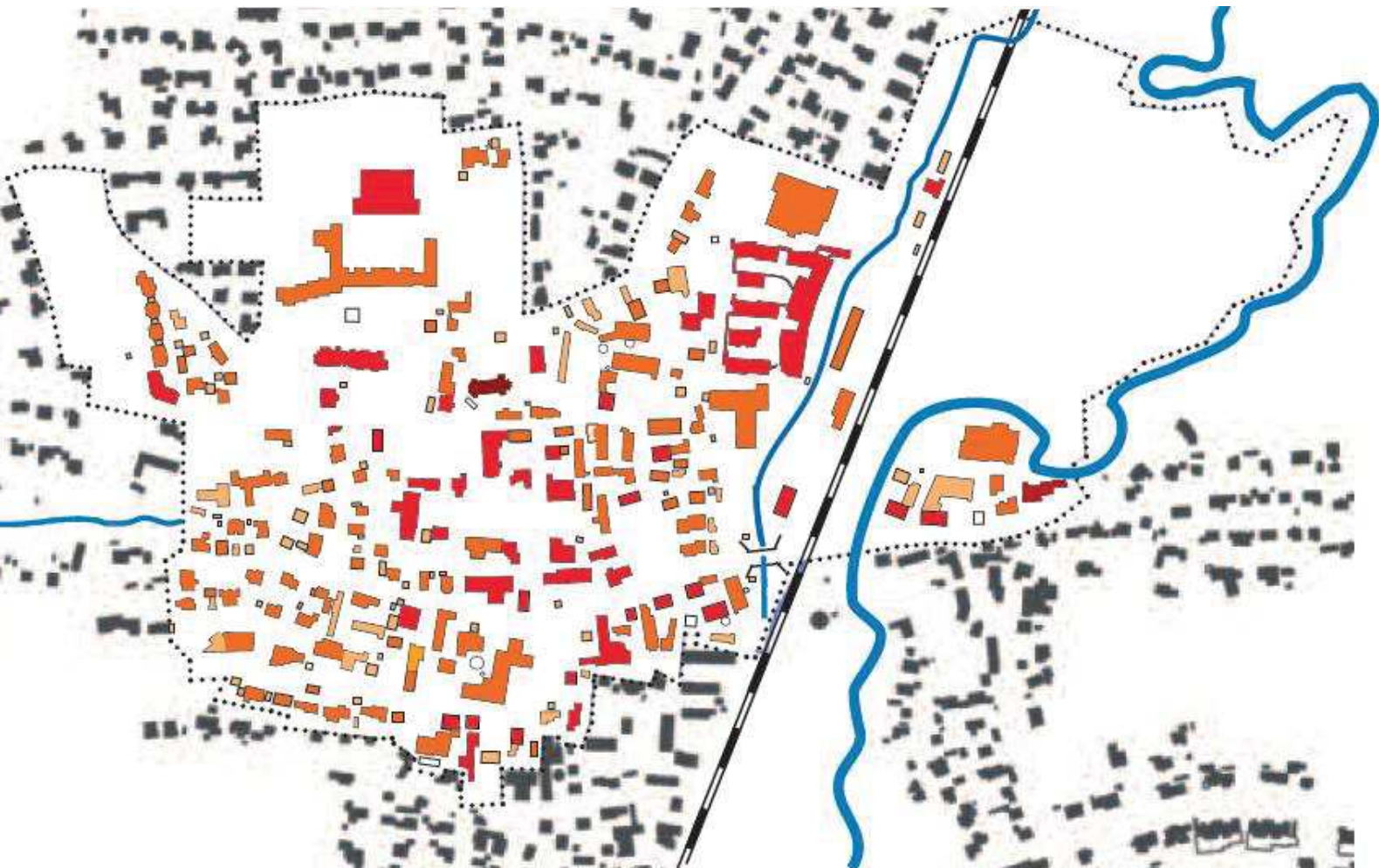
Der Zustand von Dachstühlen wurde eingeschätzt. Sichtbare Verformungen zB der Firstpfette lassen darauf schließen, dass mit größeren Mängeln zu rechnen ist.

Bewertungsergebnis

Die Beurteilung des Erscheinungsbilds beim überwiegenden Teil der Gebäude hat zum Ergebnis, dass Konstruktion, Außenhaut und Dachstühle sowie Feuchtigkeit in Außenwänden fast nie mit dem Alter, sondern ausschließlich mit der Nutzung von Gebäuden korrelieren.



Bachstraße: Bauschäden am Putz einer Scheune





St. Martin von Dasing

Gebäudehöhen

Das bauliche Gefüge im Untersuchungsgebiet besteht fast ausschließlich aus ein- und zweigeschossigen Baukörpern. Sie konzentrieren sich um das Rathaus, das unterhalb der Pfarrkirche steht, und ziehen sich den Hang hinauf bis zu den Sondergebäuden Schule | Kindergarten. Die Baumassen der Haupt- und Nebengebäude bilden weitgehend eine Einheit in der Vielfalt und damit ein harmonisches Ortsbild.

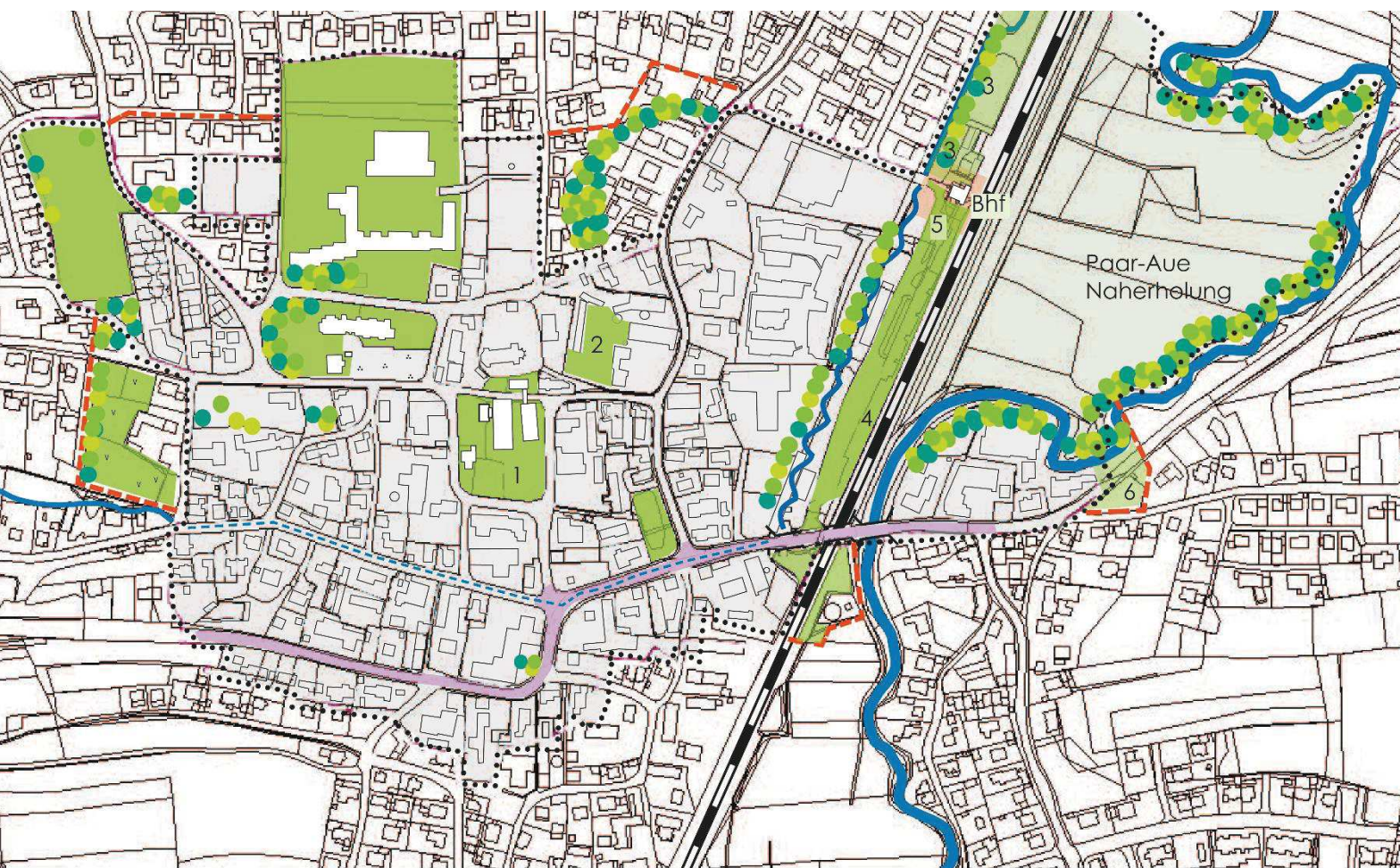
Landmarks

Langhaus und Turm von St. Martin sind als bedeutende Landmarks, als Superzeichen in der Gemeinde einzustufen. Nur sie machen die Unverwechselbarkeit Dasings aus und sind weit über den Ortskern hinaus in der umgebenden Landschaft erlebbar. Sie markieren das Ziel und dienen zur Orientierung.

Das übrige Gefüge des Orts bildet ein weitgehend einheitliches Nebeneinander unterschiedlicher, ländlich geprägter Gebäudehöhen. Die mächtigen, lang gezogenen Gebäuderiegel geben zudem einen Rhythmus vor. Zusammen mit den übrigen landwirtschaftlichen Baukörpern, den Wohn- und ehemaligen Handwerkerhäusern bestimmen sie dessen ruhige Höhenentwicklung und definieren die Struktur einer ausgewogenen Dachlandschaft. Alle Baukörper des Ortskerns respektieren in ihrer Höhenentwicklung das Langhaus und den Glockenturm der denkmalgeschützten Pfarrkirche hoch über den Ortskern.

Sanierungsmaßnahmen

Zukünftige Baueingaben werden sich beim Umbau der Ortsmitte im Rahmen des Sanierungs- und Entwicklungskonzepts „Dasing mittendrin“ an den vorgegebenen, höchstzulässigen Gebäudehöhen ausrichten müssen, um die Ortsüblichkeit zu wahren und um das Erscheinungsbild des Ortskerns zu respektieren.





Grün- und Freiflächen

Dasing liegt am Flussübergang über die Paar in der Flussaue - an einer Engstelle des sonst breiten von Süd nach Nord verlaufenden Flusstales auf einem der typischen Erhebungen im Tertiären Hügelland.

Dort ragt die Pfarrkirche St. Martin im Zentrum des Ortes empor - mit Kirchturm (Fernwirkung in der Landschaft) und Langhaus im historischen, mit Mauer umfriedeten Friedhof.

Die öffentlichen und privaten Freiflächen, ihre Art und Struktur, Gestaltungselemente und Nutzungen sind charakteristisch für den Ortskern von Dasing.

Die Erhaltung der ortstypischen Freiflächen und die Sicherung wertvoller, grüner Einzelelemente ist ein wichtiges Ziel städtebaulicher Maßnahmen für den Ortskern.

Die Grünstruktur

Die besonders typische Landschaftsstruktur ist im dominierenden Paartal deutlich sichtbar. Weitere Elemente sind ansatzweise erhalten, so z.B. am westlichen Ortsrand das Bachtal des dort offen fließenden Unterzeller Bachs und das im NW als Rasensportflächen erhaltene Seitentälchen, sowie der herrliche Großbaumbestand an einer Abbruchkante entlang der Taitinger Straße.

Ein innerörtliches Fußwegenetz fehlt.

Öffentliche Freiflächen

Die bedeutsamen öffentlichen Freiflächen sind Sportflächen, der Friedhof und der historische Pfarrgarten, sowie die bescheidene Grünanlage um die Gemeindeverwaltung. Die Flächenbilanz ist unterdurchschnittlich gut, zumal es zudem an Naherholungsflächen und Angeboten für die Feierabenderholung mangelt. Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, wie zum Beispiel im Be-



Großbaumbestand an der Kirche

reich des Bahnhofs oder an allen innerörtlichen Straßenrändern sind nicht vorhanden. Die Grünversorgung ist grenzwertig.

Die Höfe

Typische private Freiflächen im Ortskern sind die ehemaligen Wirtschaftshöfe der landwirtschaftlichen Anwesen. Obwohl weitgehend ihrer Funktion beraubt, sind viele davon vollständig versiegelt, in Teilen mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster befestigt, in Teilen auch gekiest.

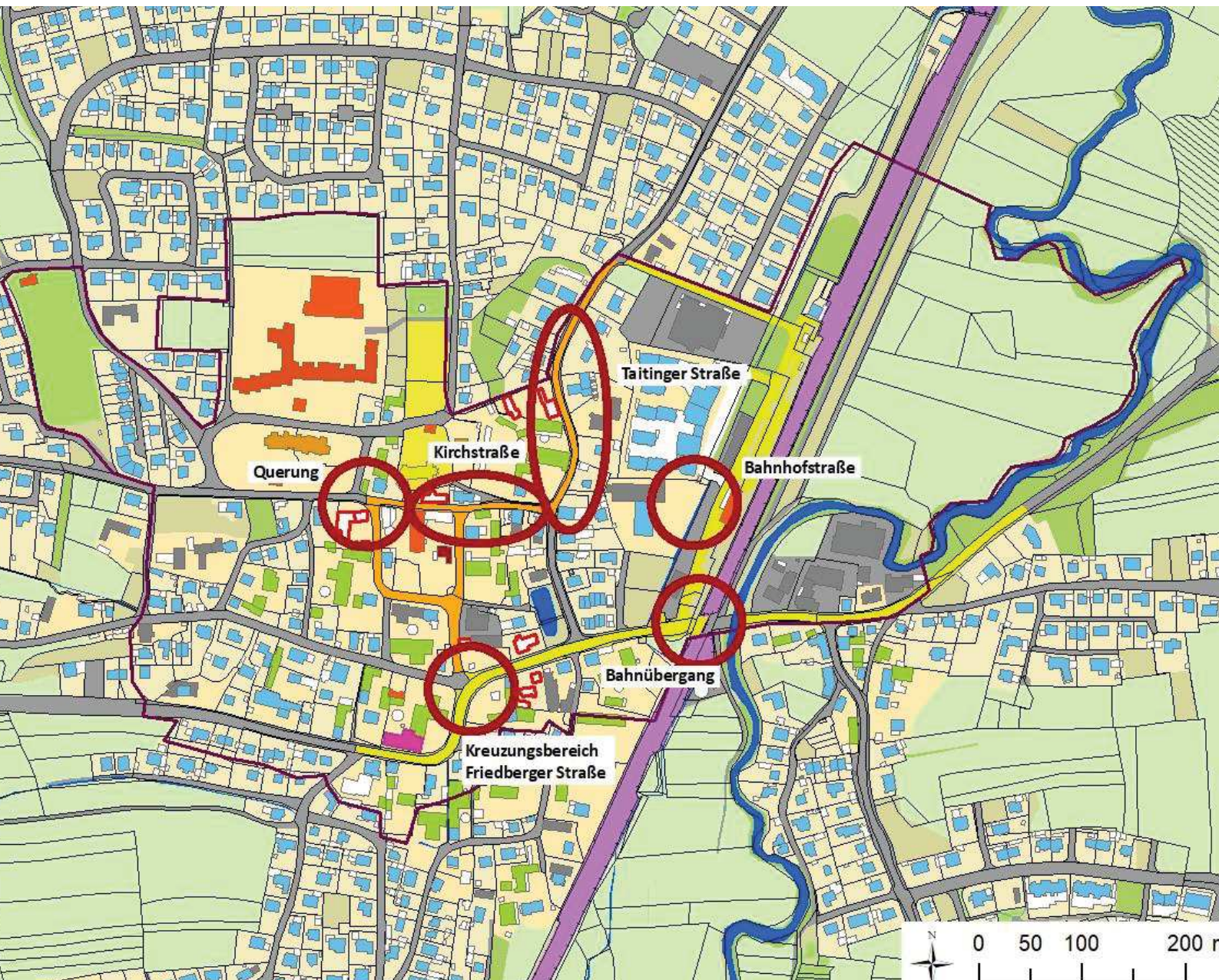
Sie sind heute nur noch Stellplätze für die privaten Fahrzeuge der Eigentümer. Einzelne der Anwesen haben typische Elemente wie den Hausbaum bewahrt und selten besitzen diese noch eine qualitätvolle Ausstrahlung.



Obstgarten in der Kirchstraße



Solitär an der Tatinger Straße



Brennpunkte Verkehr

Straßen und Wege – Der öffentliche Raum

Belege

Material, überwiegend

Asphalt

Wassergebundene Decke | Kies

Naturstein

Beton: Platten | Pflaster

Straßenentwässerung

Rinnen

Grünelemente

Strauch | Wiese | Gras

Straßenbeleuchtung

Peitschenlampe

Standleuchte

Wandleuchte

Straßen und Wege – Funktionen und Räume

In Dasing haben die öffentlichen Verkehrsflächen ihre sozialen Funktionen (sich treffen | raten und reden | spielen | arbeiten) und ihre Aufenthaltsfunktion weitgehend eingebüßt. Die öffentlichen Straßen und Wege sind heute weitgehend dem Individualverkehr vorbehalten und eine Gefahr für die übrigen Verkehrsteilnehmer. Diese einseitige Zuweisung und das Angebot für weitgehend nur eine Nutzergruppe wird von dieser auch extensiv genutzt. Auf allen Flächen wird mit Autos gefahren und überall können diese auch geparkt werden: auf Gehsteigen, an Straßenrändern oder in Grünflächen.

An Engstellen erhält niemals der Fußgänger oder Radfahrer den Vorrang. Die Zwänge des Individualverkehrs sind meist durch extrem genutzte Regelquerschnitte geschaffen und werden grundsätzlich auch zugunsten der motorisierten Verkehrsteilnehmer ausgelegt.

Wohnungen im Ortskern sind fast immer auf den öffentlichen Raum orientiert. Dies war bis vor kurzem auch sinnvoll. Denn die Straße war derjenige öffentliche Raum, in dem etwas passierte, sich Menschen trafen, wo Informationen über das Dorf ausgetauscht wurden, wo gearbeitet wurde und wo sich die Kinder trafen. Alle Aktivitäten draußen waren von den Fenstern zu beobachten. Der Straßenraum war damit ein „sicherer Raum“ (Jane Jacobs); er war positiv besetzt.

Dies hat sich grundlegend geändert. Seitdem Straßen nur noch Verbindungsfunktionen für den motorisierten Kfz-Verkehr übernehmen, bedeuten sie für die Anwohner

Gefahr, (körperliche Schäden | Lärm | Abgase | Schwebstoffe); insbesondere für Kinder und ältere Menschen. Der öffentliche Raum im Ortskern ist degradiert.

Die Sanierung des öffentlichen Raums ist eine besonders dringende Aufgabe. Durch die Verlegung des Durchgangsverkehrs auf die B300neu (vgl. auch Heft 5: Feinuntersuchungen) sind erste positive Ansätze möglich, wichtige Orte zurückzugewinnen.



Der öffentliche Raum in der Kirchstraße



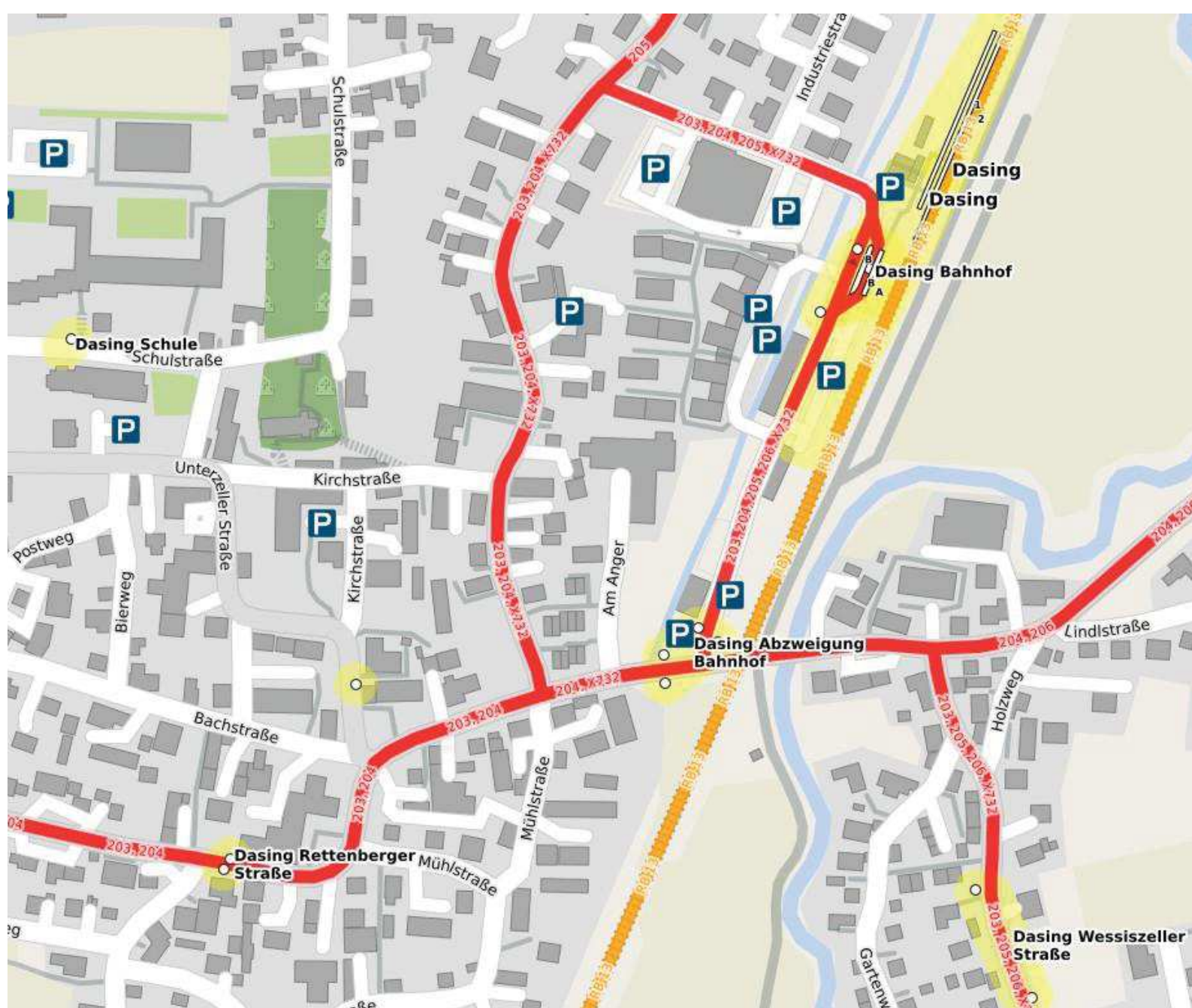
Der öffentliche Raum in der Taitinger Straße



Der öffentliche Raum Unterzeller – Friedberger Straße



Der öffentliche Raum – Bahnhofstraße – Friedberger Straße



DB-Deutsche Bahn und Buslinien im Ortskern

Öffentlicher Personennahverkehr

Als öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Dasing im Rahmen der Grundversorgung der Personenverkehr mit Bahn auf der Schiene und Bussen auf den Straßen bezeichnet. Dieser versorgt die Bevölkerung nicht nur in der Gemarkung der Gemeinde, sondern ist auch in der Region des nördlichen Schwaben präsent. In Dasing verkehren neben der Deutschen Bahn und dem öffentlichen Busverkehr private Buslinien, die die Schulkinder aus den Kirchdörfern, Weilern und Einöden sowie Nachbargemeinden zur Grund- und Mittelschule transportieren.

Aktueller Versorgungsgrad

DB – Deutsche Bahn
Busse

Während die Bereiche rund um den Ortskern von mehreren Linien angefahren werden, dünnt sich das Angebot im Westen und Osten bereits aus. Diese Bereiche sind schlecht versorgt und die Wege zu den Haltestellen sind lang.



ÖPNV vor dem Bahnhof Dasing in der Industriestraße

Langfristige Vorstellungen

Ausstattungsgrad des Bestands

Angeregt wird, im ersten Schritt den Schulbusverkehr für alle zu öffnen. Zudem soll die Taktfolge dichter werden.

Um das Angebot des ÖPNV zu verbessern. Der Bahnhof und seine Bahnsteige werden aufgewertet, die Haltestellen komfortabler ausgestattet. Wartehäuschen werden windgeschützt und mit Informationen auf Displays über die nächsten Verbindungen ausgestattet sein.

Mitfahrbank

An den Ausfahrten der Gemeinde stehen Bänke mit einem Schild, auf dem angezeigt ist, wohin man gerne mitgenommen werden will. Die Autofahrer entscheiden, ob sie eine Mitfahlerin, einen Mitfahrer aufnehmen oder nicht.

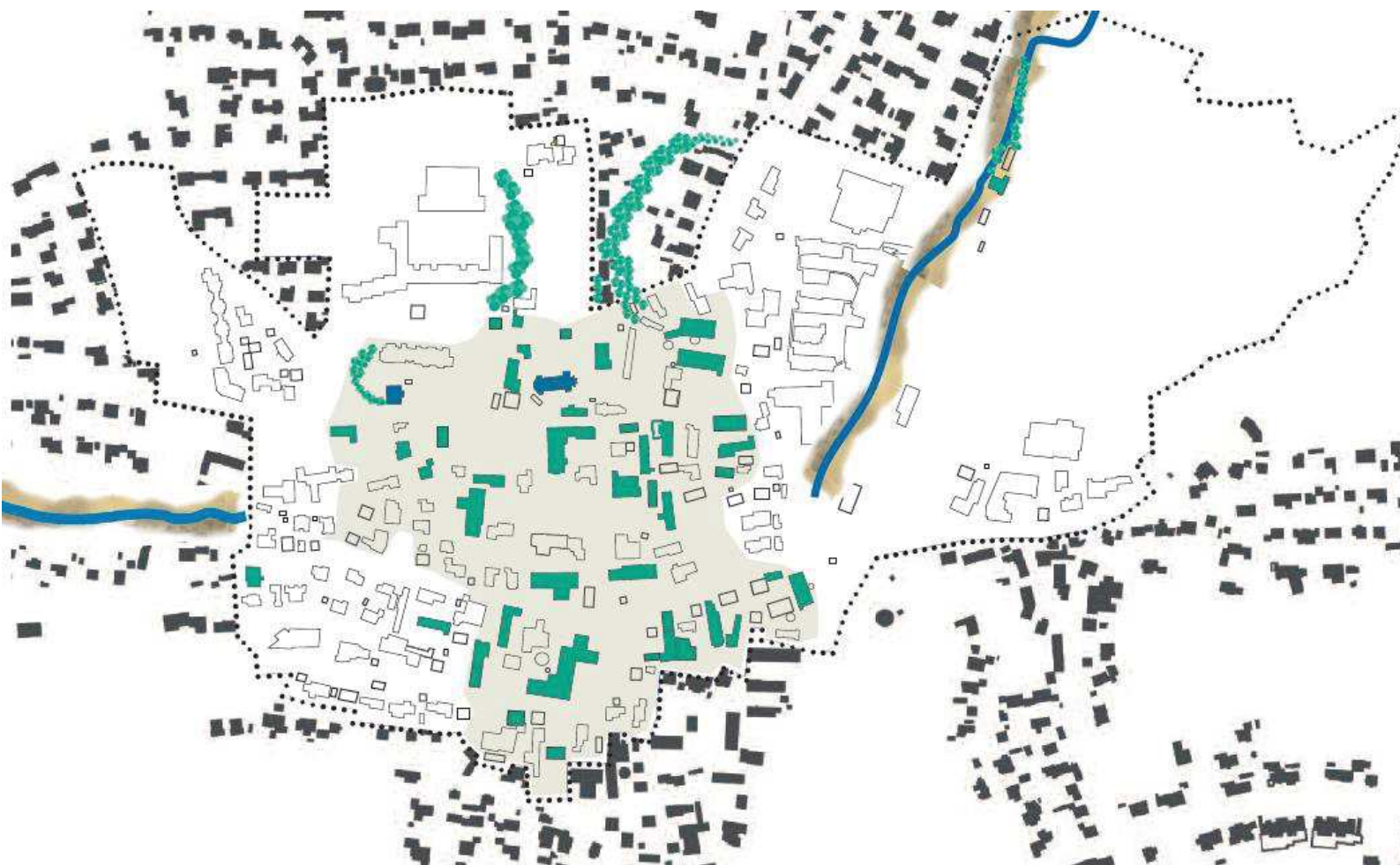
Bus-on-demand

Das ÖPNV-Angebot wird im ländlichen Raum attraktiver gemacht. Bürger bestellen ohne festen Fahrplan einen Bus per App. Start und Ziel sind individuell wählbar.

Car-sharing

Ein Fahrzeug wird per App oder Telefon reserviert.

Geöffnet wird das Fahrzeug per App, Kundenkarte oder Schlüssel. Abgerechnet werden die gefahrenen Minuten, Kilometer oder eine Pauschale. Das System funktioniert in der Regel einwandfrei.



Städtebauliche Werte

-  Untersuchungsgebiet ...
-  Einzeldenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Historische Ortsstruktur
-  Raumbildender Gehölzbestand
-  Fluss- | Bachtal: Biotopverbundachse
-  Ehemaliger historischer Dorfkerne

Städtebauliche Werte

Landschaftselemente

Die reizvolle Umgebung der Gemeinde im Wittelsbacher Land ist durch zwei Elemente geprägt: durch die weiten Auen des breiten Flusstals der stark mäandrierenden Paar in einer fruchtbaren Niederung und durch die ausgedehnten, gut besonnten Hänge des tertiären Hügellandes, die von Laubwäldern gegliedert werden und seit langem landwirtschaftlich genutzt werden.

Ortsränder

Der ursprüngliche, einst mit Streuobstwiesen bestandene Rand des historischen Dorfs ist, trotz zunehmender Bebauung, noch in kleinen Teilen ablesbar. Die Wiesen im Westen, das Schwemmland der Paar im Osten und die mit Großbäumen bestandene Abbruchkante bilden die Reste eines „grünen Rahmens“ um den Ort. Diese verbliebenen Reste unbebauter Flächen sind grünplanerisch und ortsräumlich wertvoll und wichtige Gliederungselemente.

Grün- und Freiflächen im Ortskern

Nutzbare öffentliche Grünflächen für die Bewohner des Ortskerns zur Feierabenderholung oder zum gemeinsamen Spiel sind im Untersuchungsgebiet rar und auf wenige Orte beschränkt.

Dafür bieten die zahlreichen Hofflächen der bäuerlichen Anwesen und private Hausgärten einen gewissen Ausgleich und Erholungsraum für die Bewohner im Freien. Gelegentlich stehen noch Obstbäume in den Anwesen.

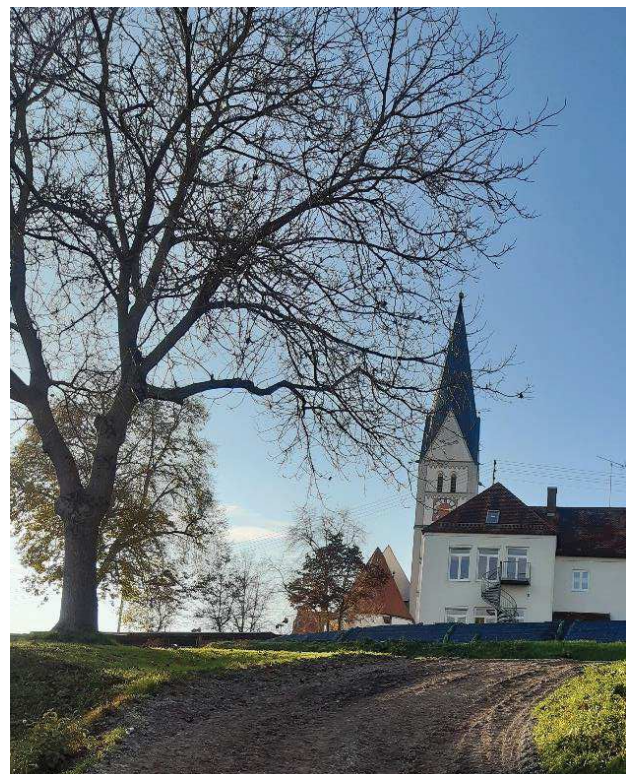
Nur noch wenige, strukturbildende Großbäume bereichern den Ortskern. Die mächtigen Baumkronen alter Eichen und Linden (Pfarrhof | Elbl-Hof)

sind deshalb besonders wichtige Grünelemente, die unbedingt zu erhalten sind.

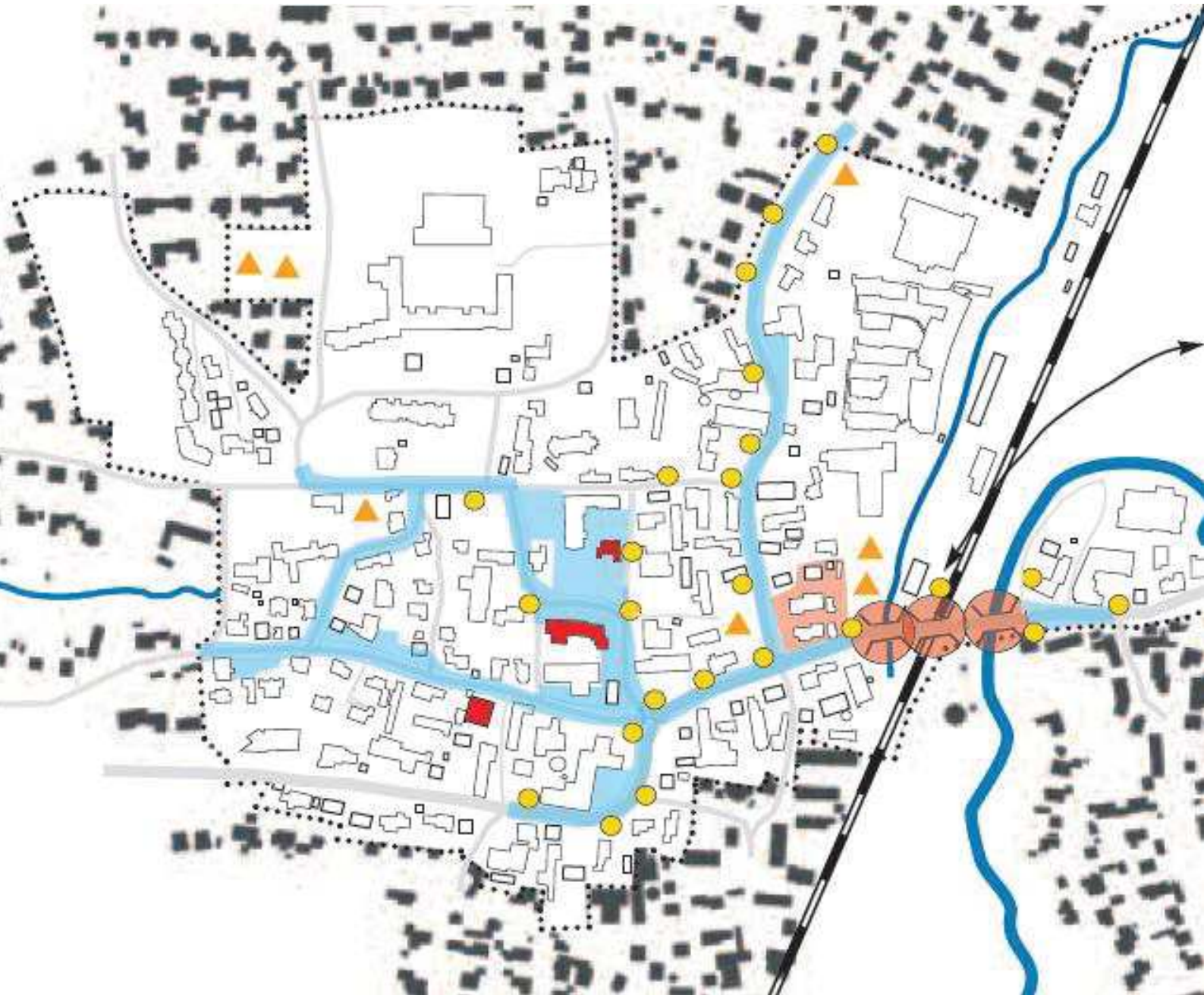
Bebauung - Städtebaulich-räumliche Werte

Nur noch vereinzelte, das Ortsbild prägende Bauten wie die beiden sakralen Baudenkmäler oder große Hofstellen mit ortsbildprägenden Baumassen innerhalb des historischen Wegenetzes sind Reste einst städtebaulich wertvoller Räume. Sie sind wichtig für die Identifikationsmöglichkeiten mit dem Ort.

St. Martin überragt dabei alles, ist weithin sichtbar und bietet städtebaulich Orientierung und räumlich Halt. Zusammen mit dem prägnanten Pfarrhaus sind beide bedeutsam und städtebaulich-räumlich wertvoll.



Der Dasinger Kirchberg mit ortsbildprägendem Baumbestand



Historische Ortsstruktur in größter Gefahr

- Flussübergang nicht erlebbar
- B300alt: überdimensionierter Straßenraum
- Viele Barrierewirkungen
- Hoher Versiegelungsgrad
- Fehlende Aufenthaltsqualität (Bhf-Bereich)
- Fehlende Freiflächen für Kinder u Jugendliche
- Verrohrung Unterzeller Bach
- Paar-Tal: fehlende Erholungsinfrastruktur
- Fehlendes innerörtliches Fußwegenetz

Städtebauliche Mängel

- Untersuchungsgebiet nach BauGB
- indifferenter, gestalteter, öffentlicher Raum
- atypische Bauweise
- Baulücke
- Brückenbauwerk + Fußgängerstege
- Mängel bei der Straßenbeleuchtung

Städtebauliche Mängel

Grün- und Freiflächen

Die historische Ortsstruktur Dasings ist deutlich gestört und kaum noch erlebbar. Der Flussübergang zugebaut, versiegelt und als bedeutendes Landschaftselemente nicht erlebbar. Der Unterzeller Bach als weiteres wichtiges räumliches Gliederungselement im Ortskern ist weitgehend verrohrt und im Gefüge nicht mehr sichtbar.

Die Grünversorgung ist mangelhaft. Der hohe Versiegelungsgrad und der geringe Grünflächenbestand im öffentlichen Raum wirken sich negativ auf Kleinklima, Ortsbild und Wohnumfeld aus. Die Freiflächen um das Rathaus sind strukturell, funktional und gestalterisch unzureichend gelöst. Viele Wirtschaftshöfe der landwirtschaftlichen Anwesen sind überwiegend befestigt.

Gebäude

Neue Wohngebäude im Ortskern, einige neuere Anbauten an ortsbildprägenden Hauptgebäuden und die häufig mangelhaft und unsensibel gestalteten Fassaden ignorieren die Ziele für charaktervolles Ortsbild des Hauptorts. Sie sind Negativbeispiele für den anstehenden Sanierungsprozess und müssen zukünftig hochwertig gestaltet werden. Die realisierten Abbrüche einiger Baudenkmäler und ortsbildprägender Gebäude im Ortskern wirken sich zudem negativ auf das Gesamterscheinungsbild aus.



Öffentliche Verwaltungen: Rathaus (rechts) und VG-Gebäude

Straßen und Wege

Die Straßen und Wege im Ortskern sind in weiten Teilen desolat, undifferenziert gestaltet und befestigt. Sie sind fast vollständig mit Asphalt zugedeckt und geben der Natur keine Chance. Zudem ist ein Großteil der Verkehrsflächen außerhalb des Ortskerns überdimensioniert breit und ohne Begrünung ausgebaut.

Einen erheblichen Mangel stellen fehlende, und dort, wo diese gelegentlich vorhanden sind, viel zu schmale Fußwege zur Kirche, zur Verwaltung, zur Schule oder zum Fluss dar, abgeschnitten durch versiegelte Straßen oder die Bahnstrecke.

Bahnhofstraße und Bahndamm stören die ursprünglichen räumlichen Bezüge zwischen Ortskern und Paar-Aue erheblich und beeinträchtigen schmerzlich das räumliche Gefüge.

Straßenbreiten, Oberflächen und die Art der Beleuchtung stellen ein weiteres Sanierungspotential dar und sind durch Maßnahmen aufzuwerten.

Gesundheit: Lärm und Schwebstoffe

Lärm- und Schadstoffemissionen, die von der ehemaligen Bundesstraße B300 ausgehen, ebenso wie von der Taitinger oder Unterzeller Straße, stellen eine gesundheitliche wie ökologische Belastung für die Bevölkerung Dasings dar.



Aichacher Straße – Friedberger Straße