

Landkreisentwicklungskonzept Freising

Präsentation im Ausschuss für Planung und Umwelt

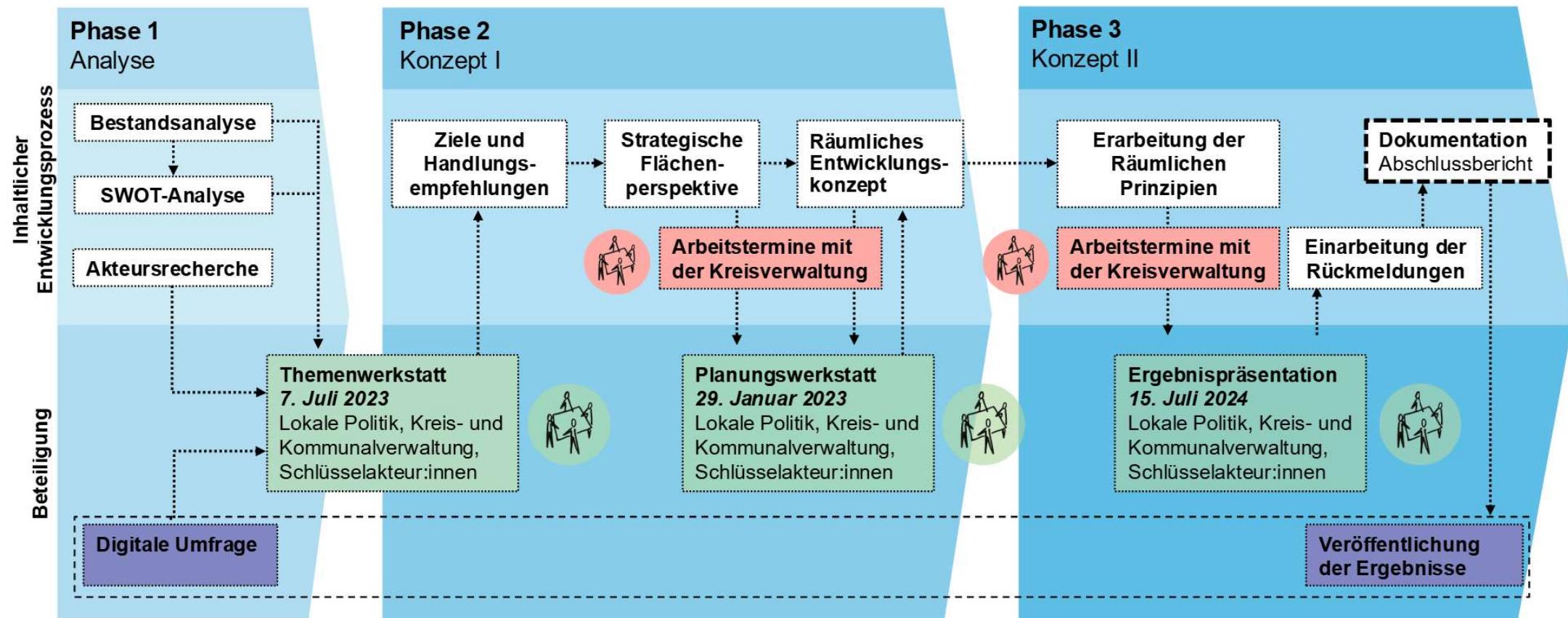
Prof. Dr. Agnes Förster

Landratsamt Freising, 3. Juli 2025

Zielsetzung des Landkreisentwicklungskonzepts

- Zukunftweisender und **koordinierter Umgang mit Flächen** durch strategischen Zugang
- Sicherung der **Funktionsfähigkeit** des Gesamtraums
- Gemeinsames Identifizieren von **Herausforderungen und Lösungsansätzen**
- Abstimmung der **strategischen Zielsetzungen** zwischen Kommunen und Landkreis
- Entwicklung eines gemeinsamen **Zielbilds** der zukünftigen Raumstrukturen
- Bildung eines „gemeinsamen Spirits“ durch **integrativen Prozess**

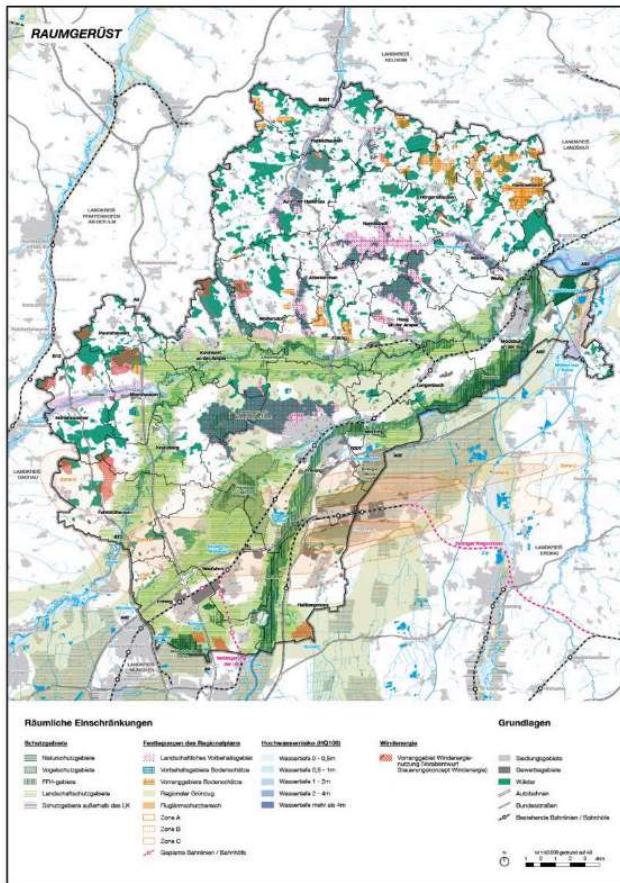
Planungsprozess: So haben wir gearbeitet!



Das Aufbau des LEK

– Grundlagen –

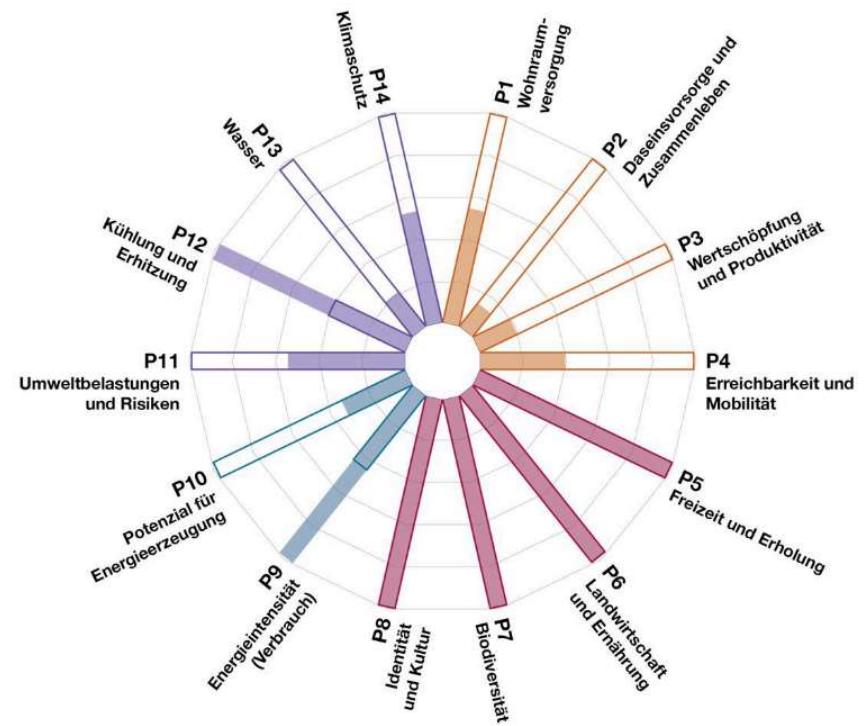
A) Räumliche Vorgaben



B) Themen und Ziele



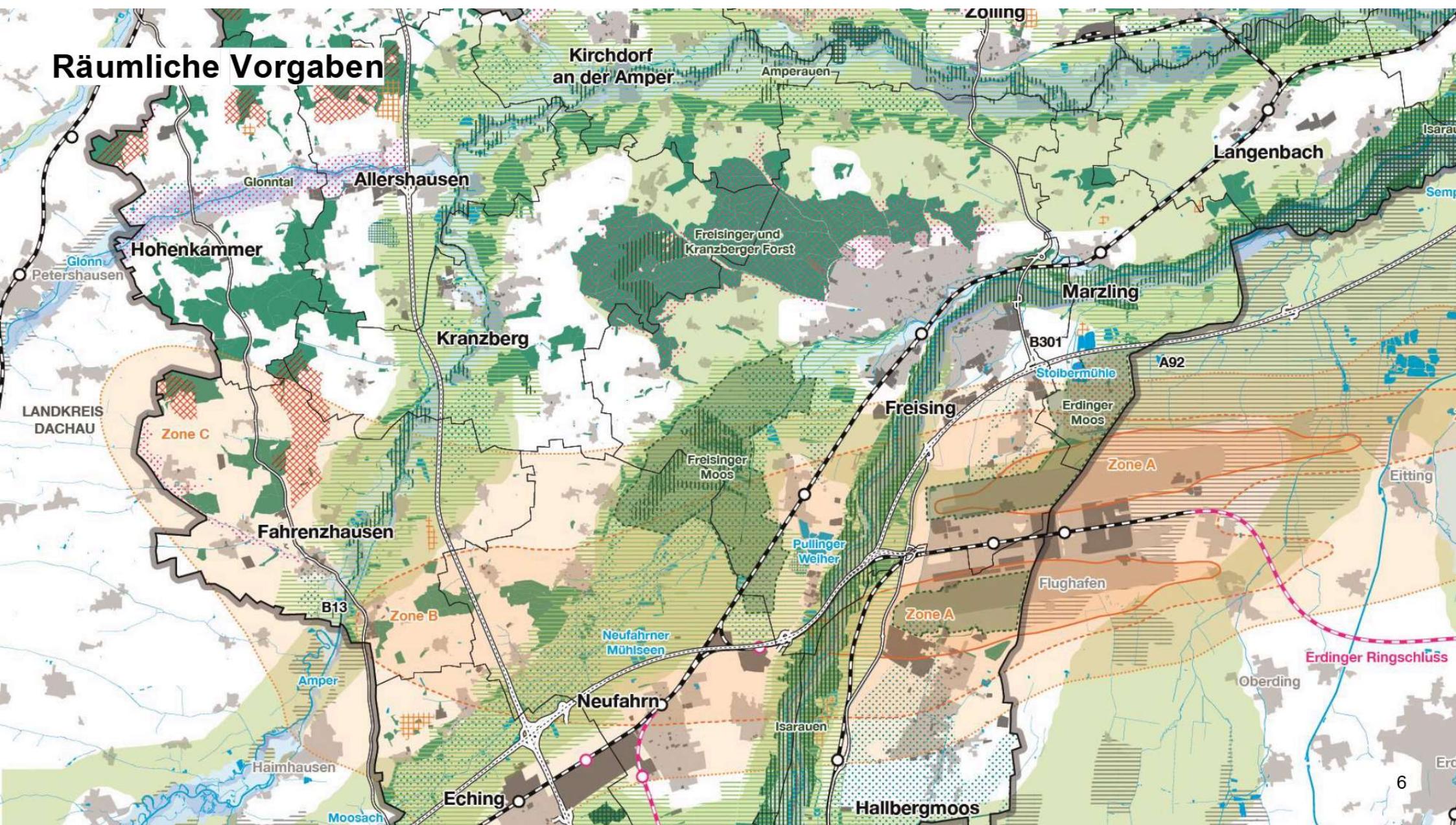
C) Kompass



Räumliche Vorgaben

Schutzgebiete	Festlegungen des Regionalplans	Hochwasserrisiko (HQ Extrem)	Windenergie
 Naturschutzgebiete	 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	 Wassertiefe 0 - 0,5m	 Vorranggebiet Windenergienutzung (Vorabentwurf Steuerungskonzept Windenergie)
 Vogelschutzgebiete	 Vorbehaltsgebiete Bodenschätze	 Wassertiefe 0,5 - 1m	
 FFH-gebiete	 Vorranggebiete Bodenschätze	 Wassertiefe 1 - 2m	
 Landschaftsschutzgebiete	 Regionaler Grünzug	 Wassertiefe 2 - 4m	
 Schutzgebiete außerhalb des LK	 Fluglärmenschutzbereich	 Wassertiefe mehr als 4m	
	 Zone A		Grundlagen
	 Zone B		 Siedlungsgebiete
	 Zone C		 Gewerbegebiete
	 Geplante Bahnlinien / Bahnhöfe		 Waldfächen
			 Moorböden
			 Autobahnen
			 Bundesstraßen
			 Bestehende Bahnlinien / Bahnhöfe

Räumliche Vorgaben



Themen und Ziele für den Landkreis

Landschaft

- Die unterschiedlichen Themen, insbesondere Landwirtschaft, Biodiversität und Erholung miteinander verhandeln
- 30% Anteil an ökologischer Landwirtschaft bis 2030
- Schutz und Wiedervernässung der Moorgebiete

Klima

- Ausbau und Reaktivierung von Retentionsbereichen
- Erhalt der prägenden hochwertigen Naturräume und Kulturlandschaften
- Reduzierung der Umweltbelastungen (Lärm und Luftqualität)
- Verbesserung der Qualität der regionalen Grünzüge und landschaftlichen Vorbehaltsgebiete

Energie

- CO2-neutrale Energieerzeugung bis 2035

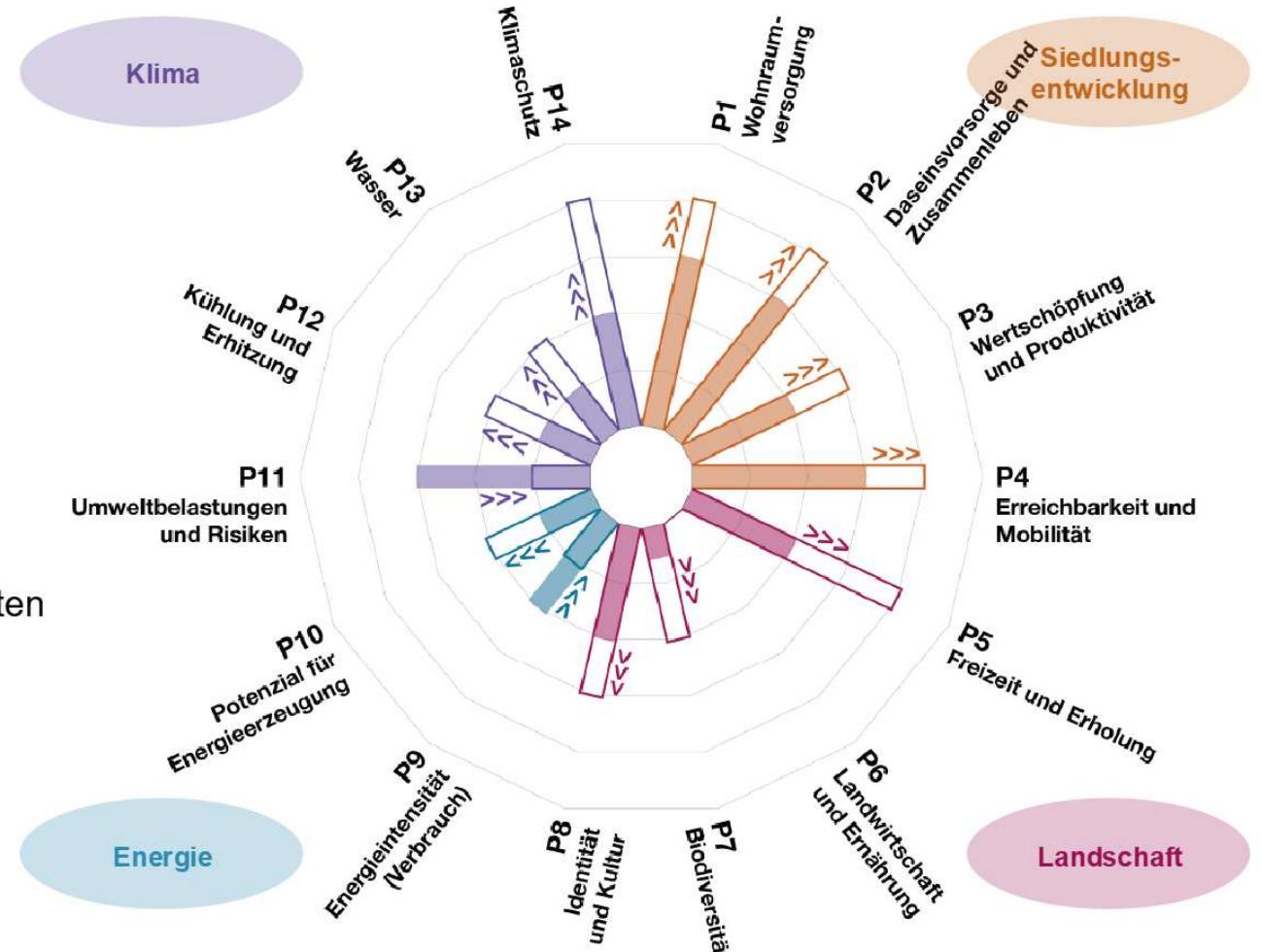
Siedlungsentwicklung

- Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung ausgerichtet an bestehender Infrastruktur
- Deckung des Wohnraumbedarfs und Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Verträgliche dörfliche Entwicklung
- Stärkung der Grundzentren und Verbesserung der Versorgung im ländlichen Raum
- Nachhaltige, alltagstaugliche Mobilität auf dem Land
- Biodiversität in Siedlungsgebieten verbessern
- „Klimafitte“ Orte (Klimaresilienz)

Themen und Kompass

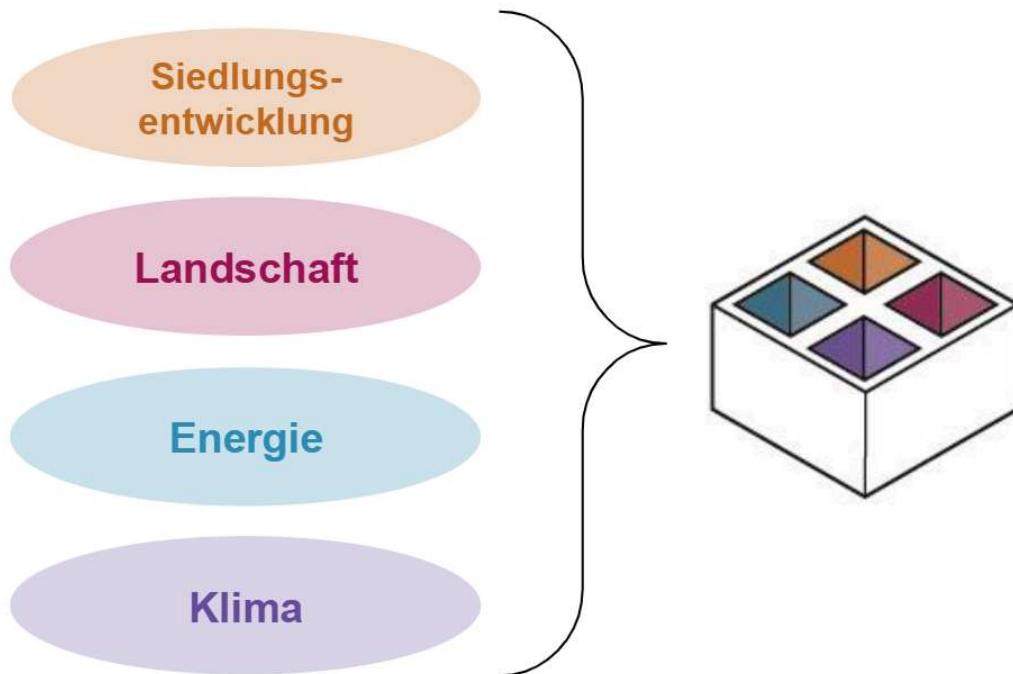
– Ein Arbeits- und Verhandlungsinstrument –

- Bestand und Entwicklung
- „Was leistet die Fläche für die Gemeinde und den Landkreis?“
- Ziele:
 - Auf bestehenden Flächen **Mehrfachnutzen** generieren
 - **Leistungsfähigkeit** der Flächen erhöhen → Flächen für **Zukunftsauflagen** besser rüsten
 - Aber auch: **Profile** und Komplementaritäten schärfen
- Orientierung in Aushandlungsprozessen um zukünftige Flächennutzungen geben



Themen und Werkzeuge

– *Werkzeugkasten und Qualitätshandbuch für den Landkreis* –



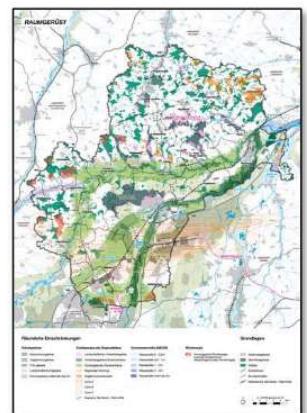
Werkzeuge im Überblick

Attraktivierung von Landesland	Generationswechsel im Bevölkerung	Wohnraum effizienter nutzen	Wohnumfeld	Angebote und Services zur Qualifizierung des Wohnumfelds
Einführung generationswechsel-orientierter Einrichtungen	Treffpunkte der Quartiere	(Bewohner) Wohntilgungs- und Integrationsangebote	Attraktivität des Bioradials durch Außenraumqualität	Lokale und regionale Werbeweichung ermöglichen
Nutzungspolymobilisierung und Aktivierung der Flächennutzung	Smarte Logistik Hub	Attraktive (soziale) Flächenverbindungen	Attraktivität des DPMV durch Umweltqualität	Innenstädtische Fahrrad- und Bikedienst
Ratzengeheimobilisierung im Umfeld der Bahnhöfe	Sharing wird aktive Mobilität für die letzte Meile	Anreizpunkte und Incentive	Identifikation und Soziale Räume (im Freiraum)	Infrastrukturen für aktive Mobilität
Klimaneutrale Strukturen landwirtschaftlicher Flächen	Kulturlandschaft sichern und erweitern	Ökologische Landwirtschaft	Pädagogischer (Bewirtschaftung nasser Moore)	Biotop verarbeiten und entdecken
Dach- und Fassadenbegrünung mit klimafreundlichen Pflanzarten	Durchspülige Lüftungsanlagen	kleinräumiges Grünfläche im Siedlungsraum	Urbane Landwirtschaft	Investition öffentlicher Räume
Landeskraft als Grunder der Region	Ortsbild sichern und gestalten	Ortszyklische Gebäudeflügellogen	Prägnante Landschaftsstrukturen erhalten und entwickeln	Ausbau von Wiesenwegen
Energetische Sanierung des Gebäudebestandes	Reduzierung der Synergieeffekte verschlechternden Landflügen	Agileboxx	Ausbau der Stromnetze	Integration von PV ins Ortsbild
Integration von Windkraft und PV ins Landschaftsbild	CO ₂ -Einsparungen durch Ausdrückung der Moore	Reduzierung des Plastiks	Entwässerung und wasserabsorbierende Oberflächen	Klimaschutz Planung
Reaktivierung sozialer Gräser	Regionale Grünvernetzung	Regenerative Wasserkulturen	Regenwassermanagement	Retentionsflächen und -verbauten
Toilettenserviceversorgung	Bauen im Bevölkerung	Klimaneutrale Bauen	Wiederherstellung der Moorbiotops	

Struktur des LEK

Grundlagen

Vorgaben



Themen



Umsetzung

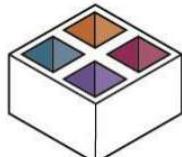
Flächen



Ziele

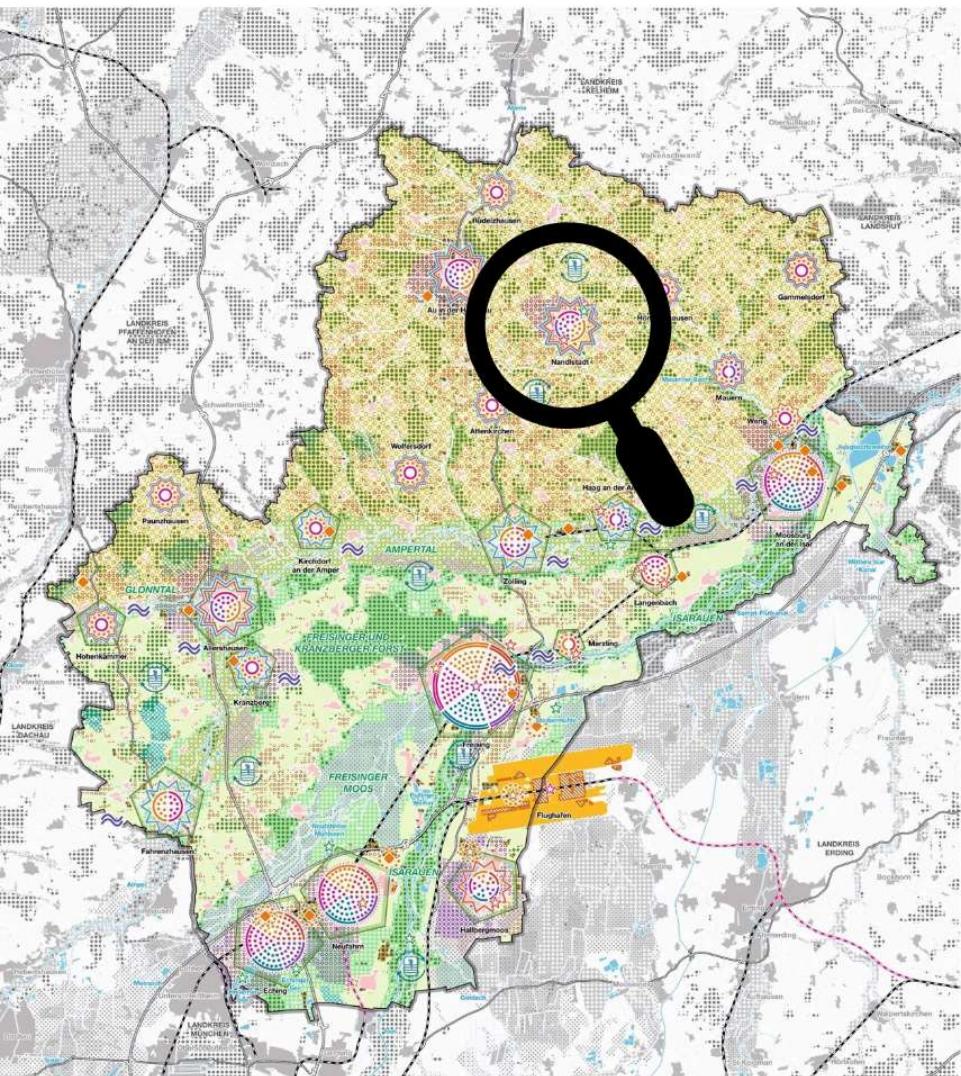
Kompass

Werkzeuge

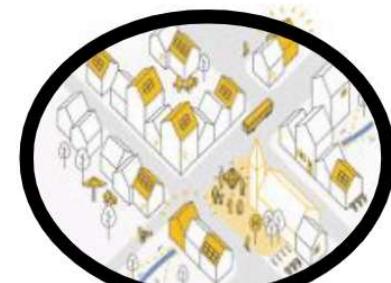


Flächen mit Kompass und Werkzeugen

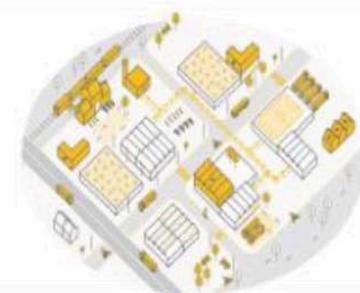
Beispielfläche 1: Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum



A) Vielfältige Bahnhofsquartiere



B) Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum



C) Starke Gewerbestandorte



D) Neue produktive Landschaften

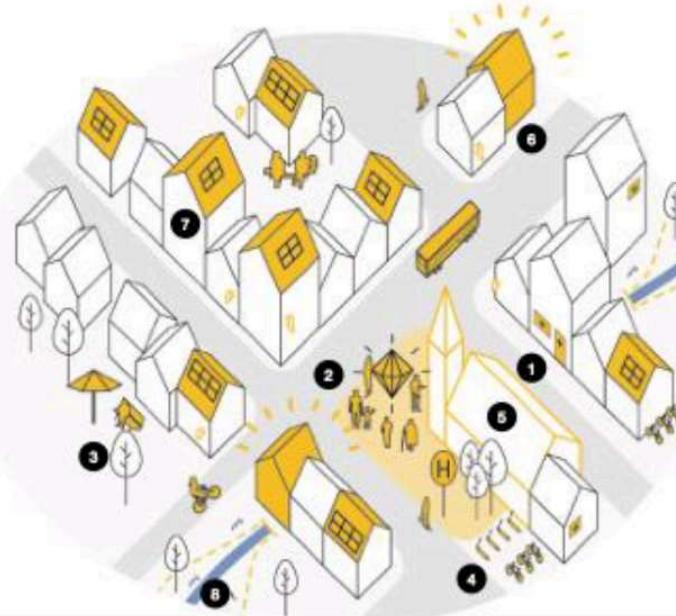


E) Flussnahe Lebensräume



F) Zukunftsweise Moore

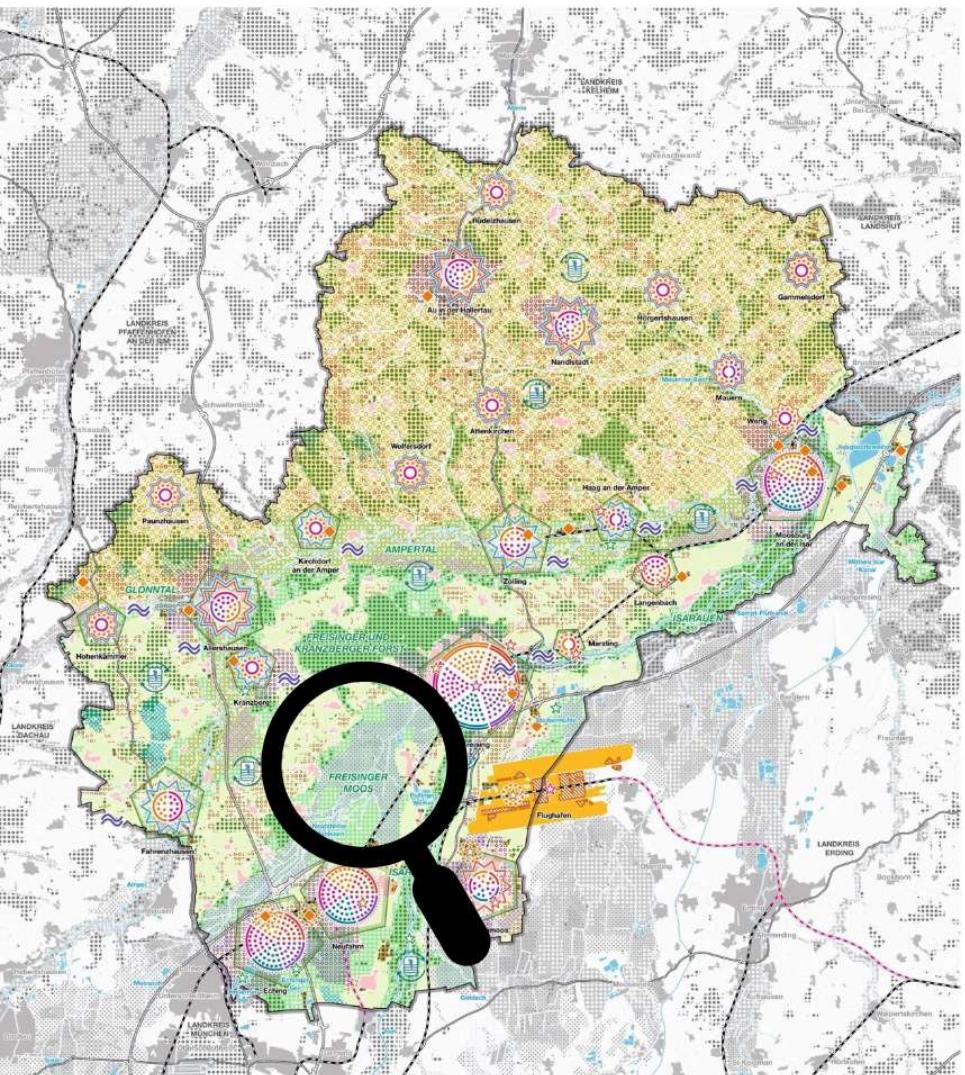
Beispielfläche 1: Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum – Prinzipien der Raumentwicklung und Anwendung der Werkzeuge –



- 1 Aktivierung von Leerstand
- 2 Lebendige Treffpunkte
- 3 Attraktivität des Einzelhandels durch Aufenthaltsqualität
- 4 Sharing und aktive Mobilität für die letzte Meile
- 5 Ortsbild aufwerten und gestalten
- 6 Ortstypische Gebäudetypologien
- 7 Integration von PV ins Ortsbild
- 8 Reaktivierung innerörtlicher Gewässer

Flächen mit Kompass und Werkzeugen

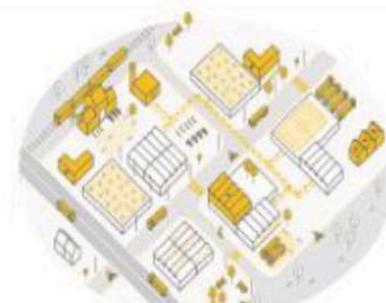
Beispielfläche 2: Zukunftsweise Moore



A) Vielfältige Bahnhofsquartiere



B) Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum



C) Starke Gewerbestandorte



D) Neue produktive Landschaften



E) Flussnahe Lebensräume



F) Zukunftsweise Moore

Beispielfläche 2: Zukunftsfeste Moore

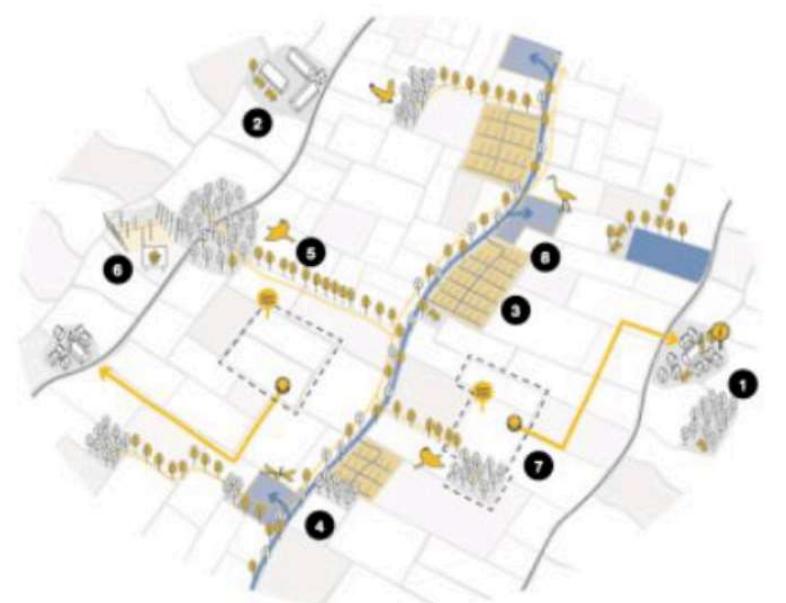
– Prinzipien der Raumentwicklung und Anwendung der Werkzeuge –



Ausblick vom Vogelbeobachtungsturm im Freisinger Moos



Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos

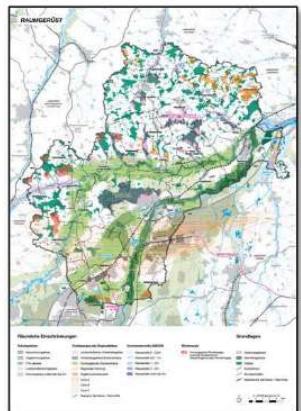


- 1** Aussichtspunkte und Information
 - 2** Identifikation und Soziale Räume im Freiraum
 - 3** Paludikultur
 - 4** Biotope vernetzen und entwickeln
 - 5** Durchgängige Lebensraumkorridore
 - 6** Prägende Landschaftsstrukturen erhalten und entwickeln

Struktur des LEK

Grundlagen

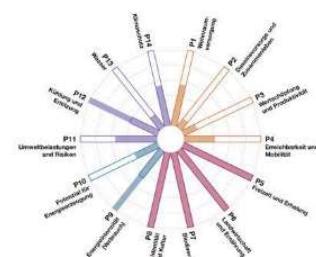
Vorgaben



Themen

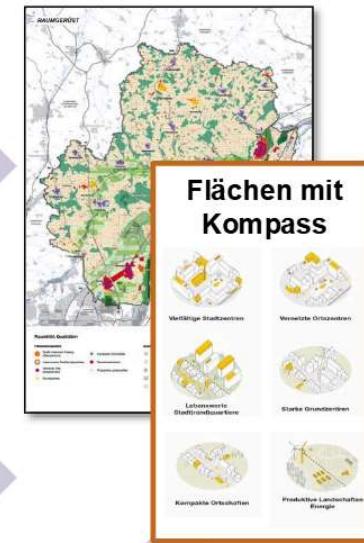


Ziele



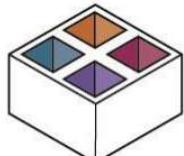
Umsetzung

Flächen



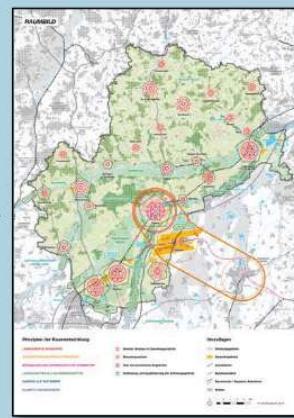
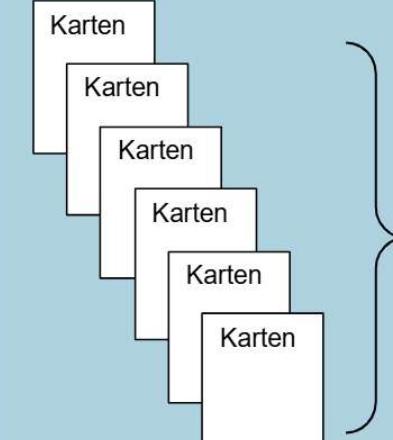
Kompass

Werkzeuge



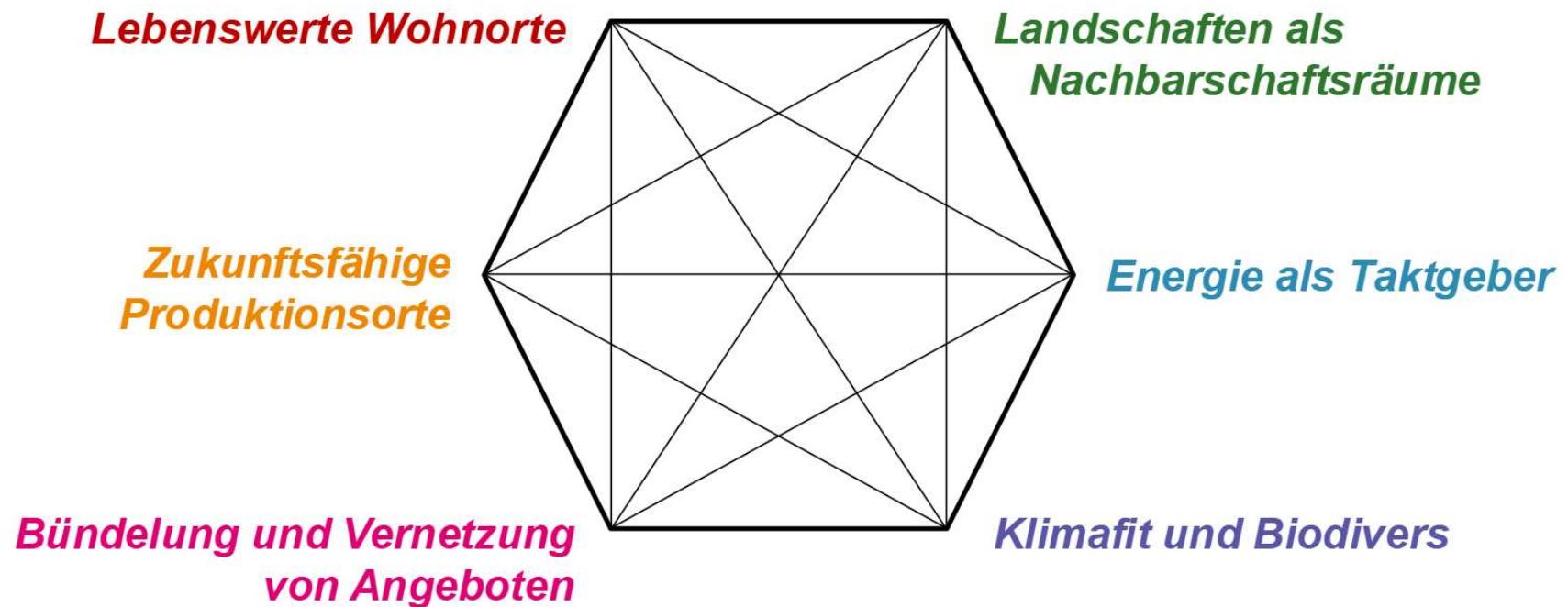
6 Regionale Strategien

Prinzipien der Raumentwicklung



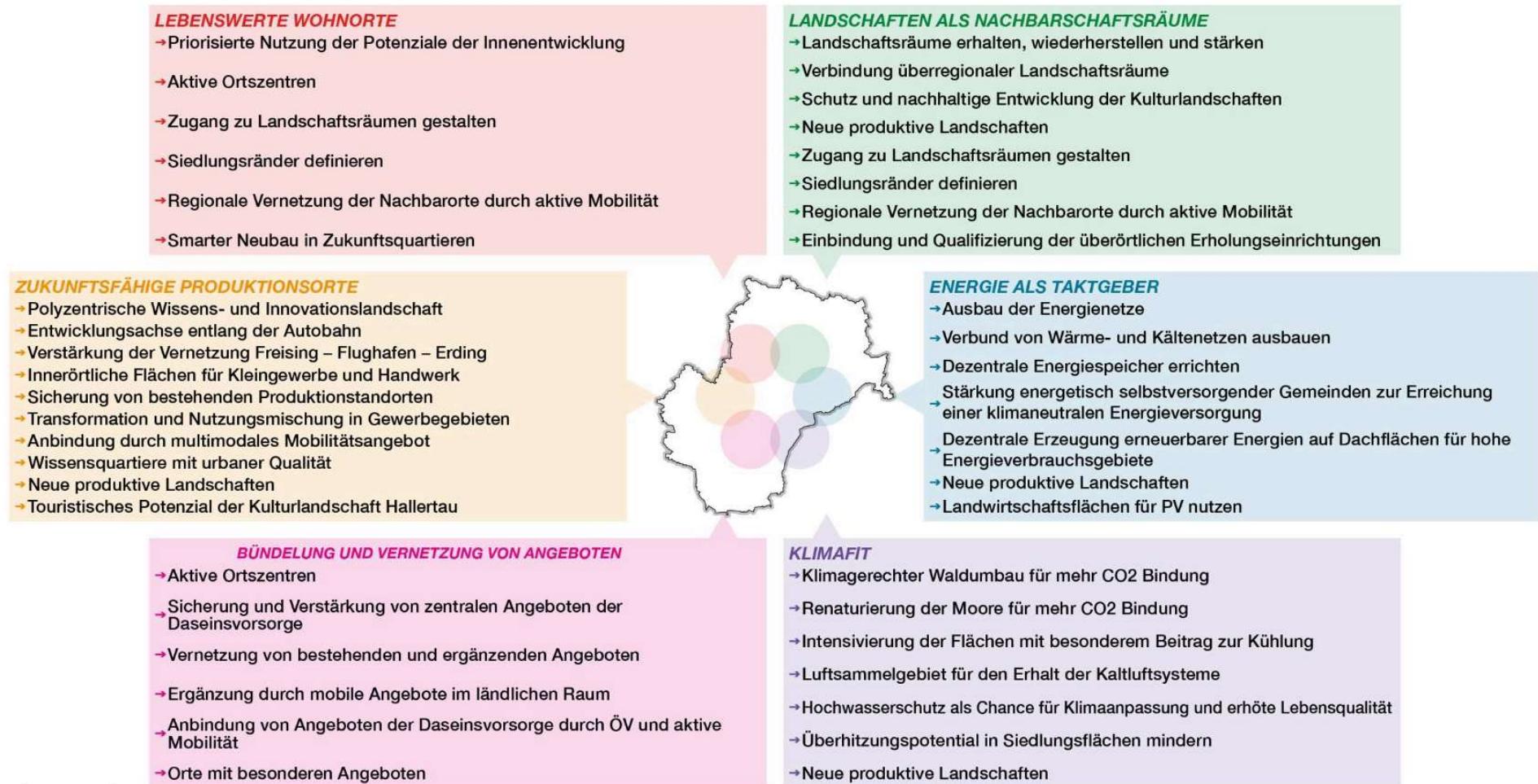
6 Regionale Strategien

– *So wollen wir die Zukunft des Landkreises gestalten! –*



6 Regionale Strategien

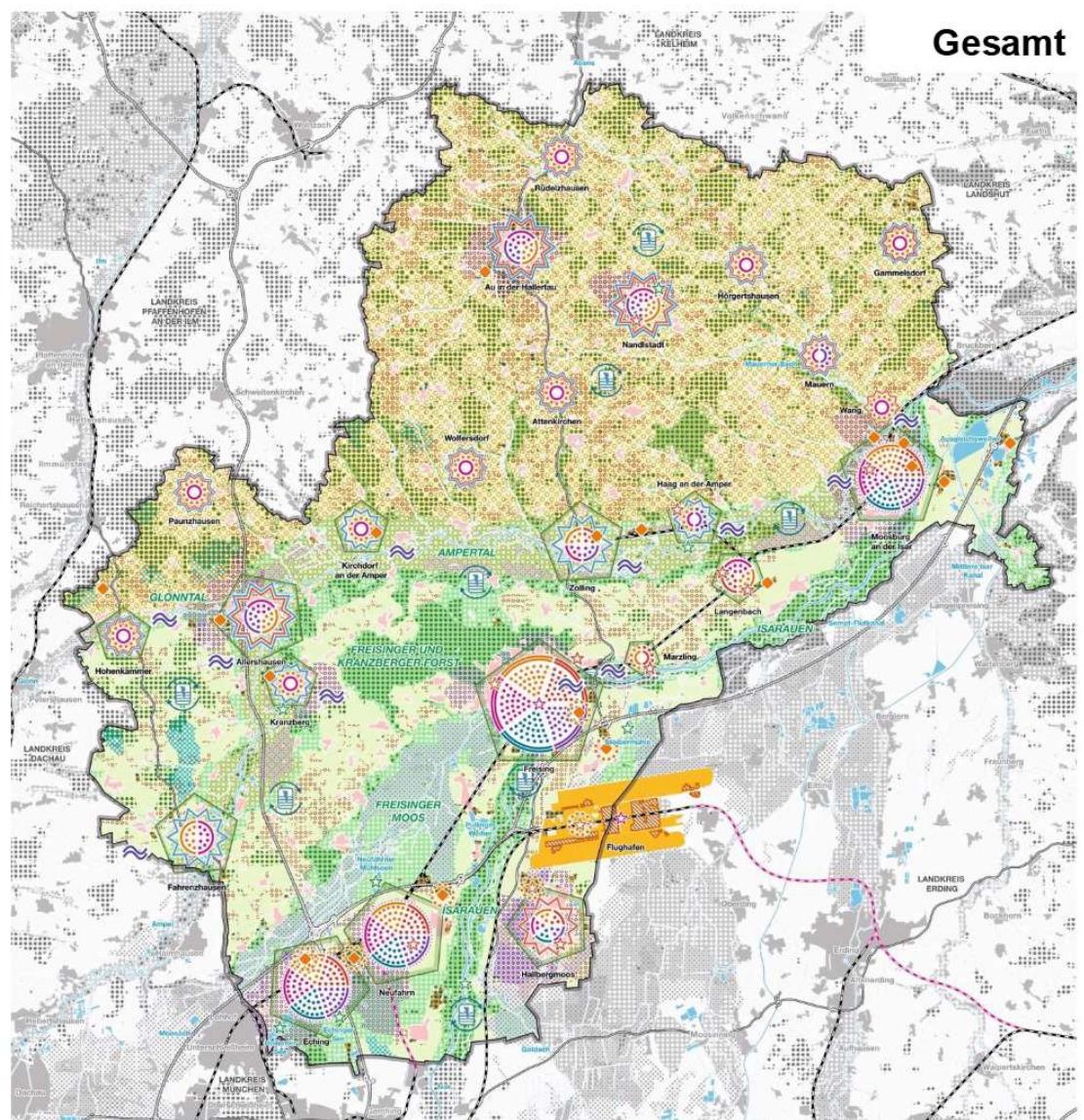
– So wollen wir die Zukunft des Landkreises gestalten! –



Regionale Strategien

Synthesekarte

Raumprinzipien



Regionale Strategien Synthesekarte

Raumprinzipien

LEBENSWERTE WOHNORTE

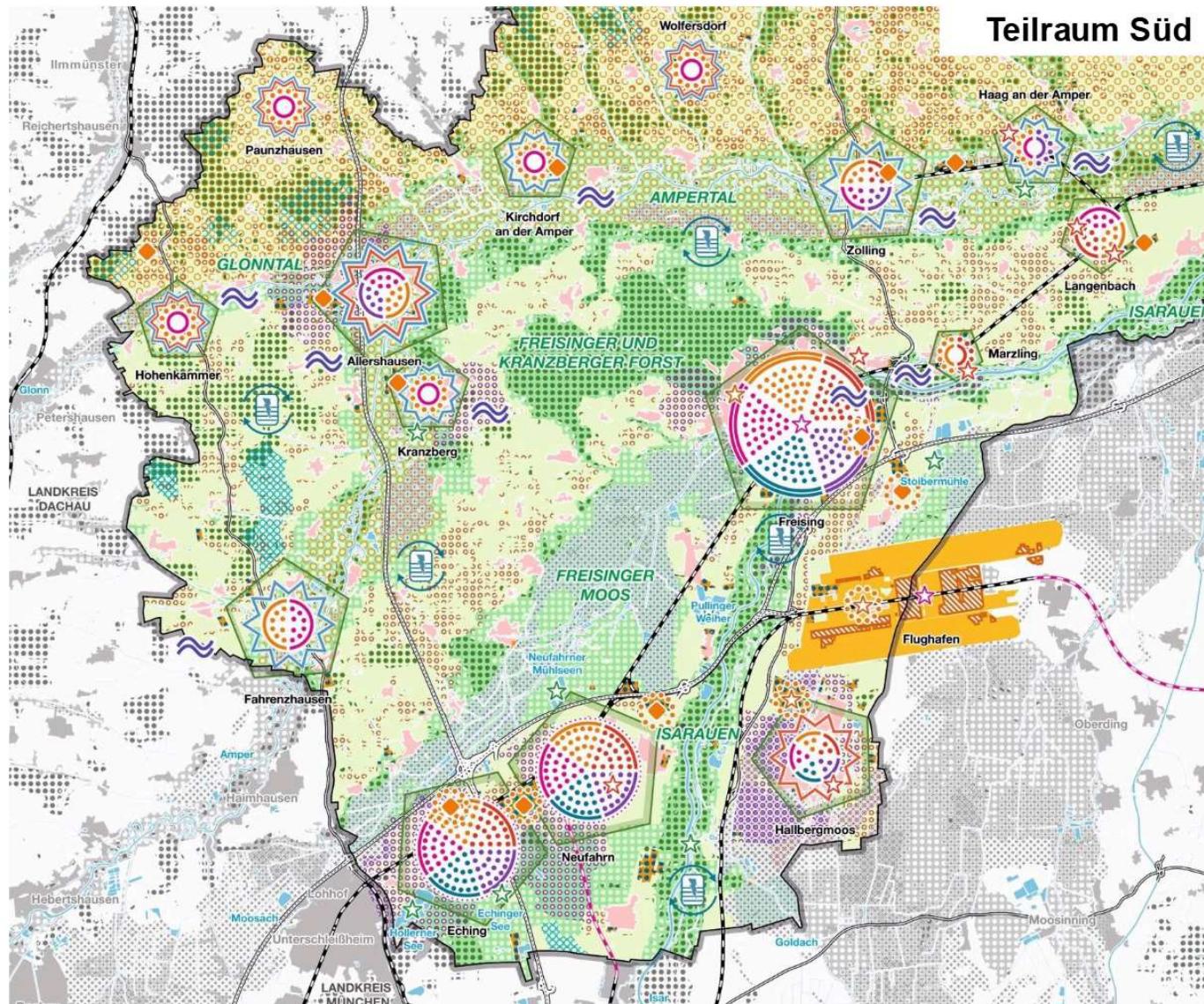
Priorisierte Nutzung der Potenziale
der Innenentwicklung

LANDSCHAFTEN ALS NACHBARSCHAFTEN

Landschaftsräume erhalten, wiederherstellen
und stärken

KLIMAFIT UND BIODIVERS

Renaturierung der Moore für mehr CO2 Bindung
Überhitzungspotential in Siedlungsflächen mindern



Regionale Strategien Synthesekarte

Raumprinzipien

LEBENSWERTE WOHNORTE

 Siedlungsränder definieren

ZUKUNFTSFÄHIGE PRODUKTIONSORTE

 Innerörtliche Flächen für Kleingewerbe (Handwerk)

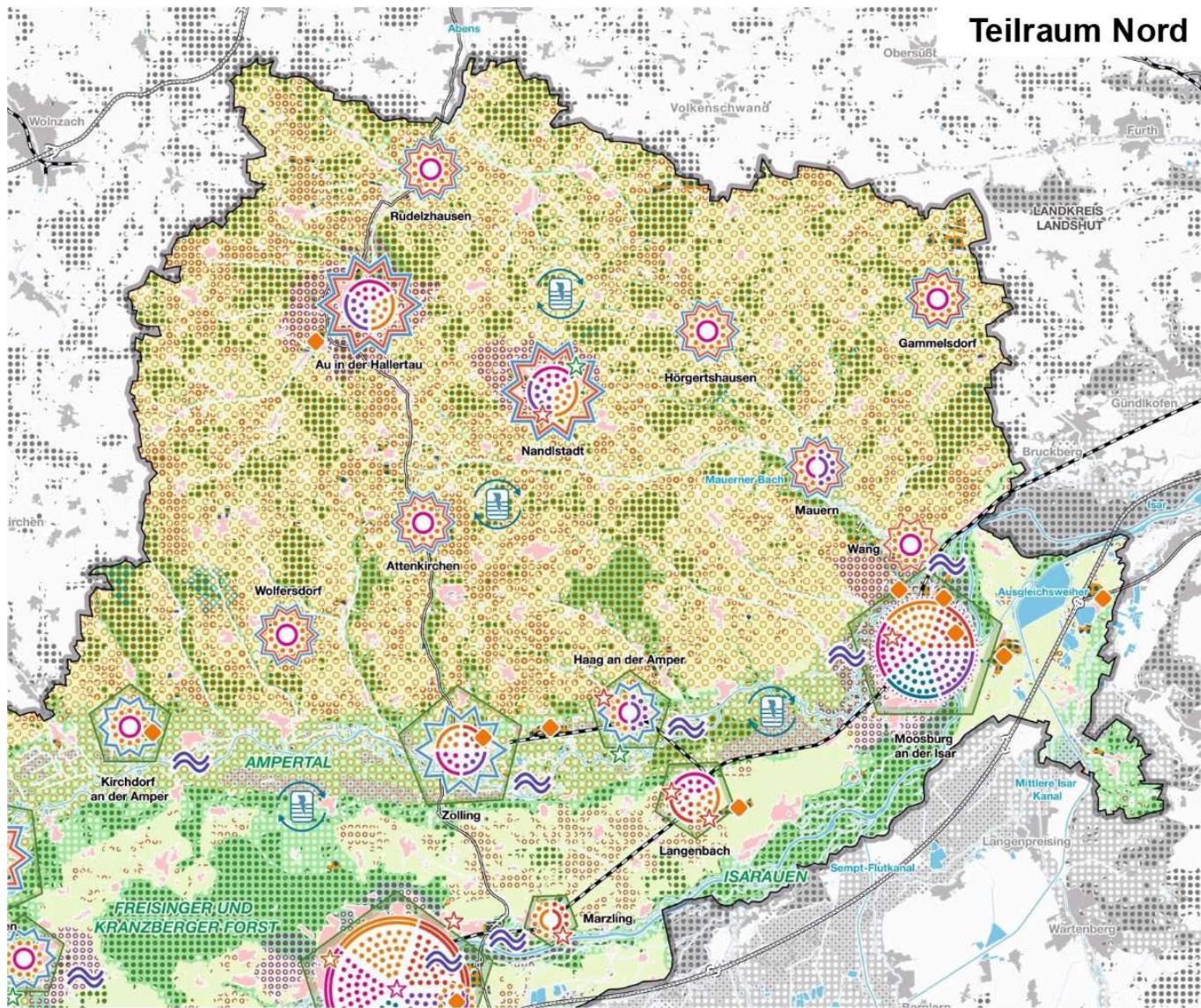
LANDSCHAFTEN ALS NACHBARSCHAFTEN

 Neue produktive Landschaften

ENERGIE ALS TAKTGEBER

 Landwirtschaftsflächen für PV nutzen

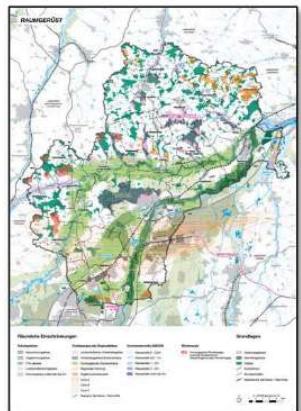
STUDIO | STADT | REGION + Climateflux



Struktur des LEK

Grundlagen

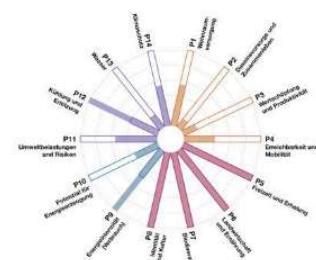
Vorgaben



Themen

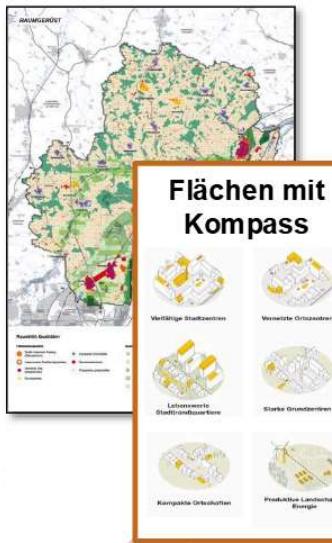


Ziele



Umsetzung

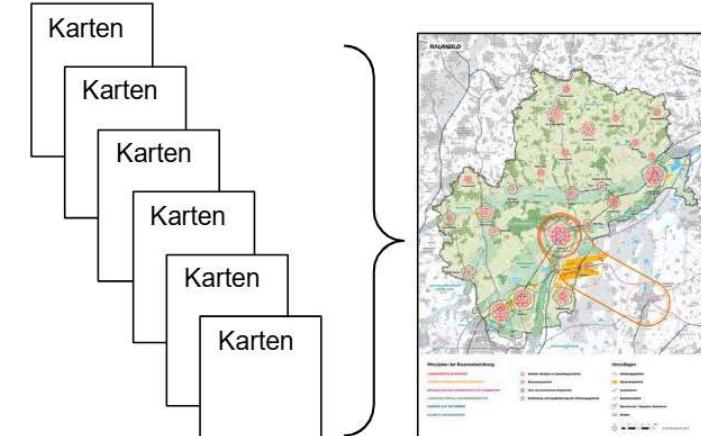
Flächen



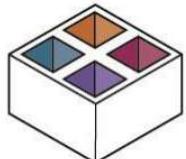
Kompass

6 Regionale Strategien

Prinzipien der Raumentwicklung



Werkzeuge



Das leistet das LEK

– Anwendungsperspektiven –

Grundsatz:

LEK als Orientierungs-Angebot, flexibler Rahmen und fortschreibbar

- **Orientierung, Wissensaustausch, Verständigung**
 - **Intersektoral:** versch. Themen und Anliegen übergreifend
 - **Interkommunal:** zwischen Kommunen, im Landkreis, mit Nachbarn
- **Unterstützung der Aushandlung von Flächennutzungen und Entwicklungsperspektiven**
 - Orientierungshilfe, Ziele-Gerüst, Werkzeugkasten und Qualitätshandbuch
- **Grundlage** für Förderungen, Pilotprojekte, vertiefte Kooperationen

Ihre Rückfragen