

Landkreisentwicklungskonzept Freising

Präsentation im Ausschuss für Planung und Umwelt

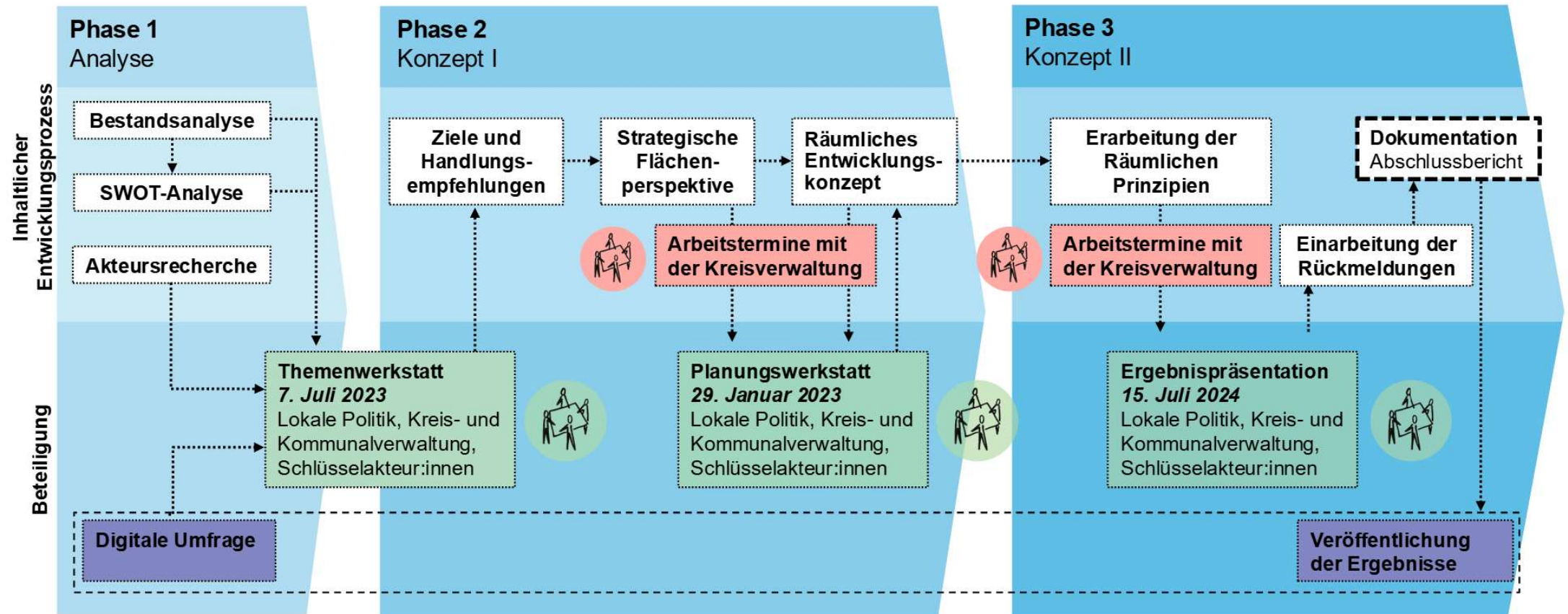
Prof. Dr. Agnes Förster

Landratsamt Freising, 3. Juli 2025

Zielsetzung des Landkreisentwicklungskonzepts

- Zukunftsweisender und **koordinierter Umgang mit Flächen** durch strategischen Zugang
- Sicherung der **Funktionsfähigkeit** des Gesamttraums
- 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**

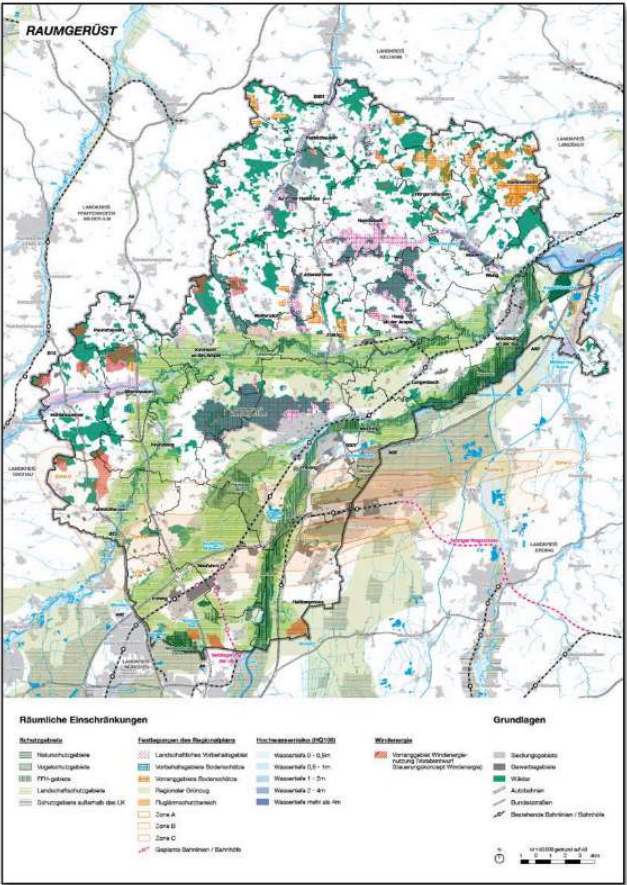
Planungsprozess: So haben wir gearbeitet!



Das Aufbau des LEK

– Grundlagen–

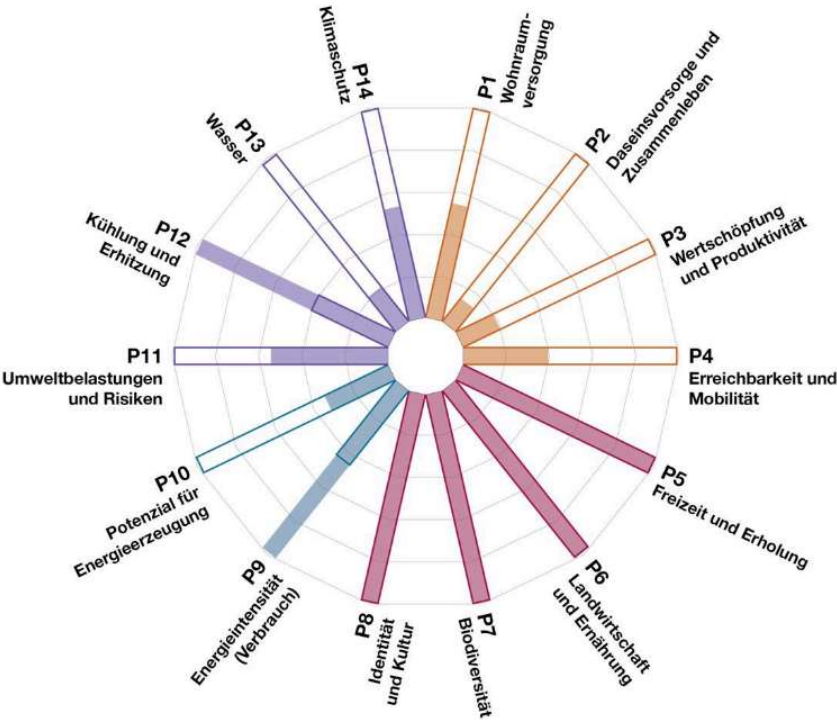
A) Räumliche Vorgaben



B) Themen und Ziele



C) Kompass



Räumliche Vorgaben

Schutzgebiete

-  Naturschutzgebiete
-  Vogelschutzgebiete
-  FFH-gebiete
-  Landschaftsschutzgebiete
-  Schutzgebiete außerhalb des LK

Festlegungen des Regionalplans

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Vorbehaltsgebiete Bodenschätze
-  Vorranggebiete Bodenschätze
-  Regionaler Grünzug
-  Fluglärmschutzbereich
-  Zone A
-  Zone B
-  Zone C
-  Geplante Bahnlinien / Bahnhöfe

Hochwasserrisiko (HQ Extrem)

-  Wassertiefe 0 - 0,5m
-  Wassertiefe 0,5 - 1m
-  Wassertiefe 1 - 2m
-  Wassertiefe 2 - 4m
-  Wassertiefe mehr als 4m

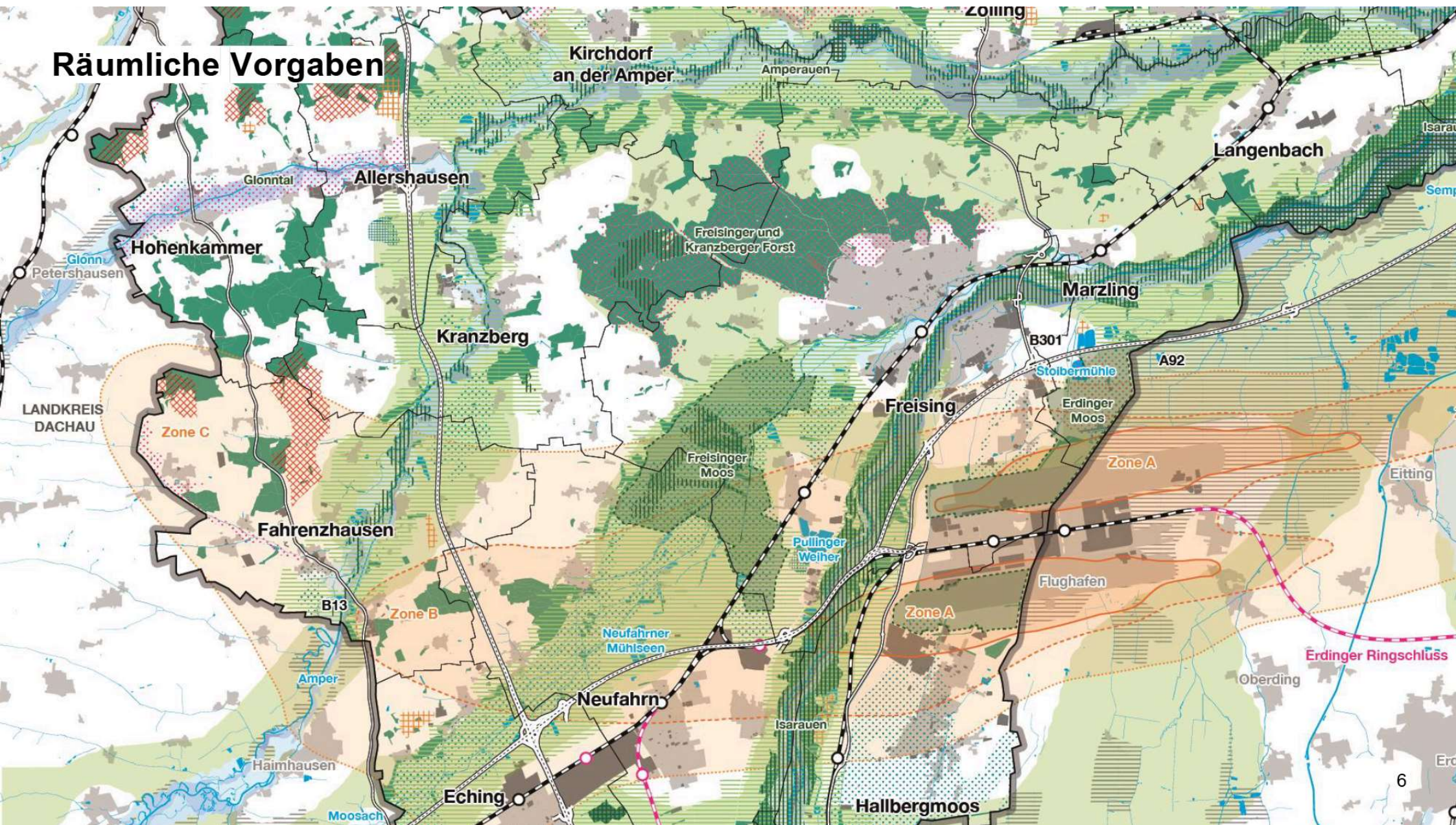
Windenergie

-  Vorranggebiet Windenergienutzung (Vorabentwurf Steuerungskonzept Windenergie)

Grundlagen

-  Siedlungsgebiete
-  Gewerbegebiete
-  Waldflächen
-  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 Mooregebiete

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

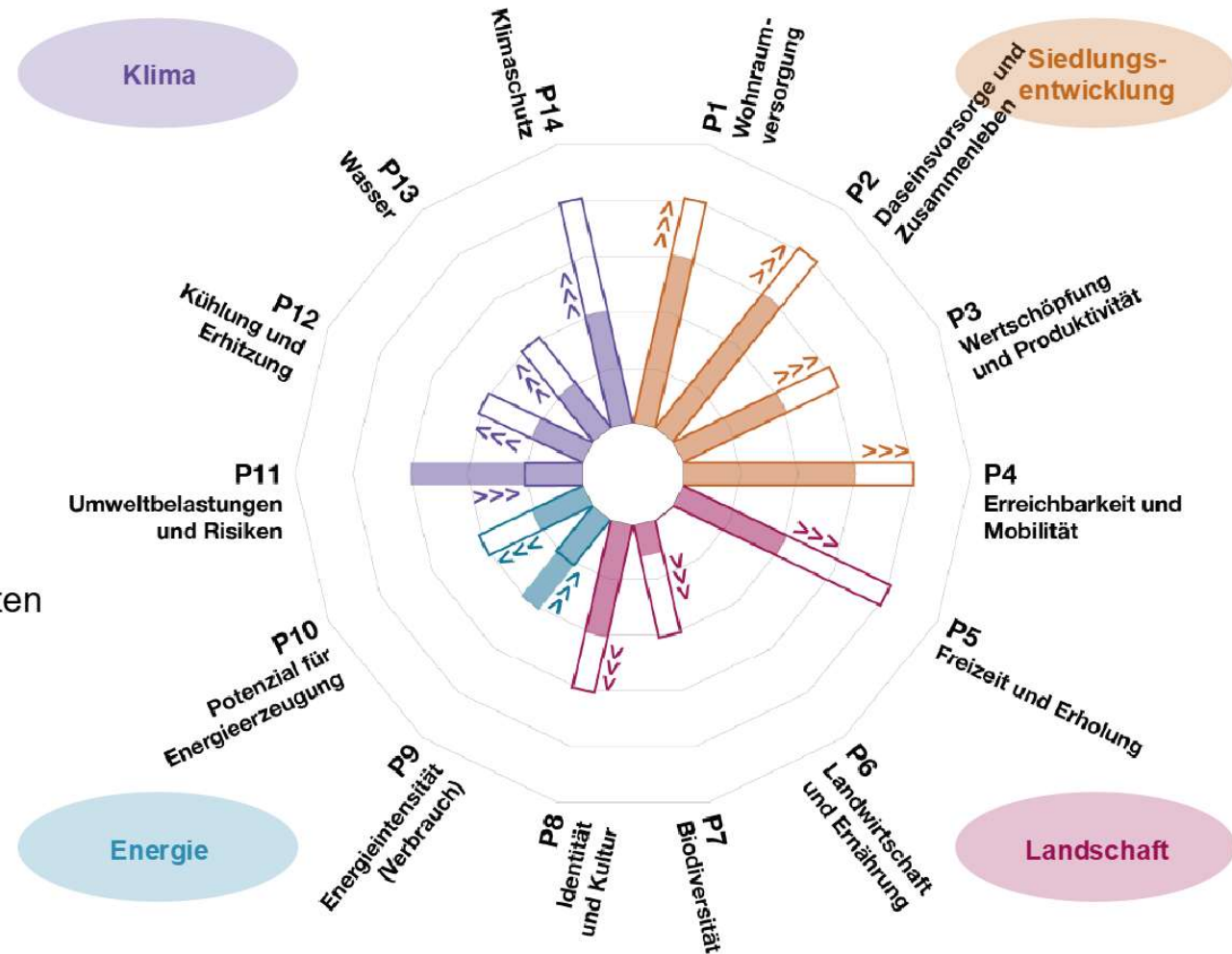
Siedlungsentwicklung

- 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

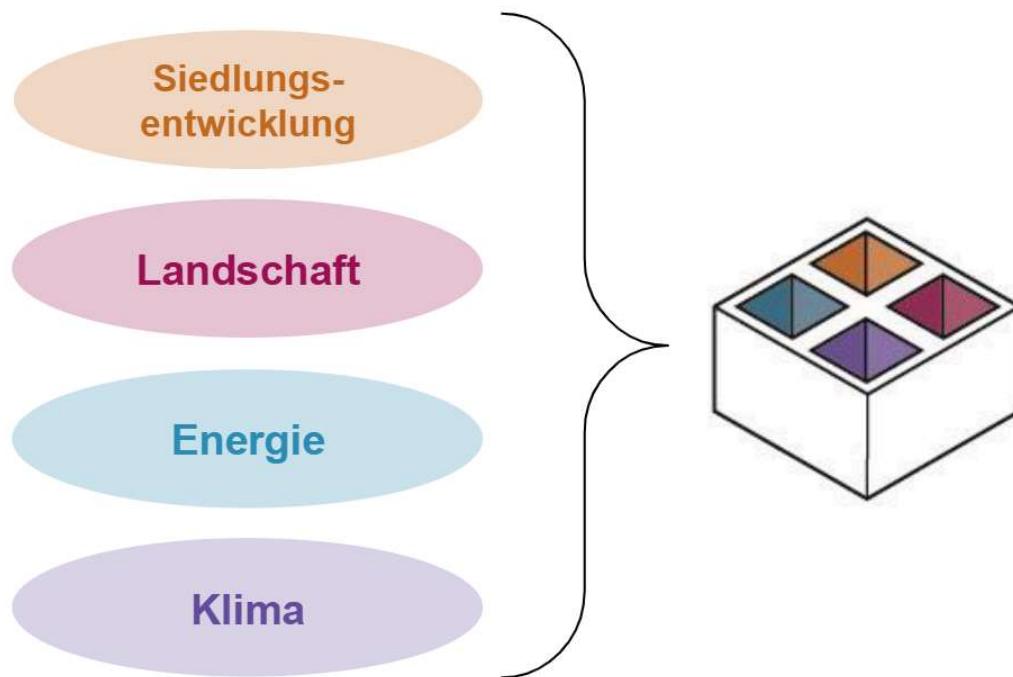
– Ein Arbeits- und Verhandlungsinstrument –

- 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 **Zukunftsaufgaben** besser rüsten
 - Aber auch: **Profile** und Komplementaritäten schärfen
- Orientierung in Aushandlungsprozessen um zukünftige Flächennutzungen geben



Themen und Werkzeuge

– Werkzeugkasten und Qualitätshandbuch für den Landkreis –



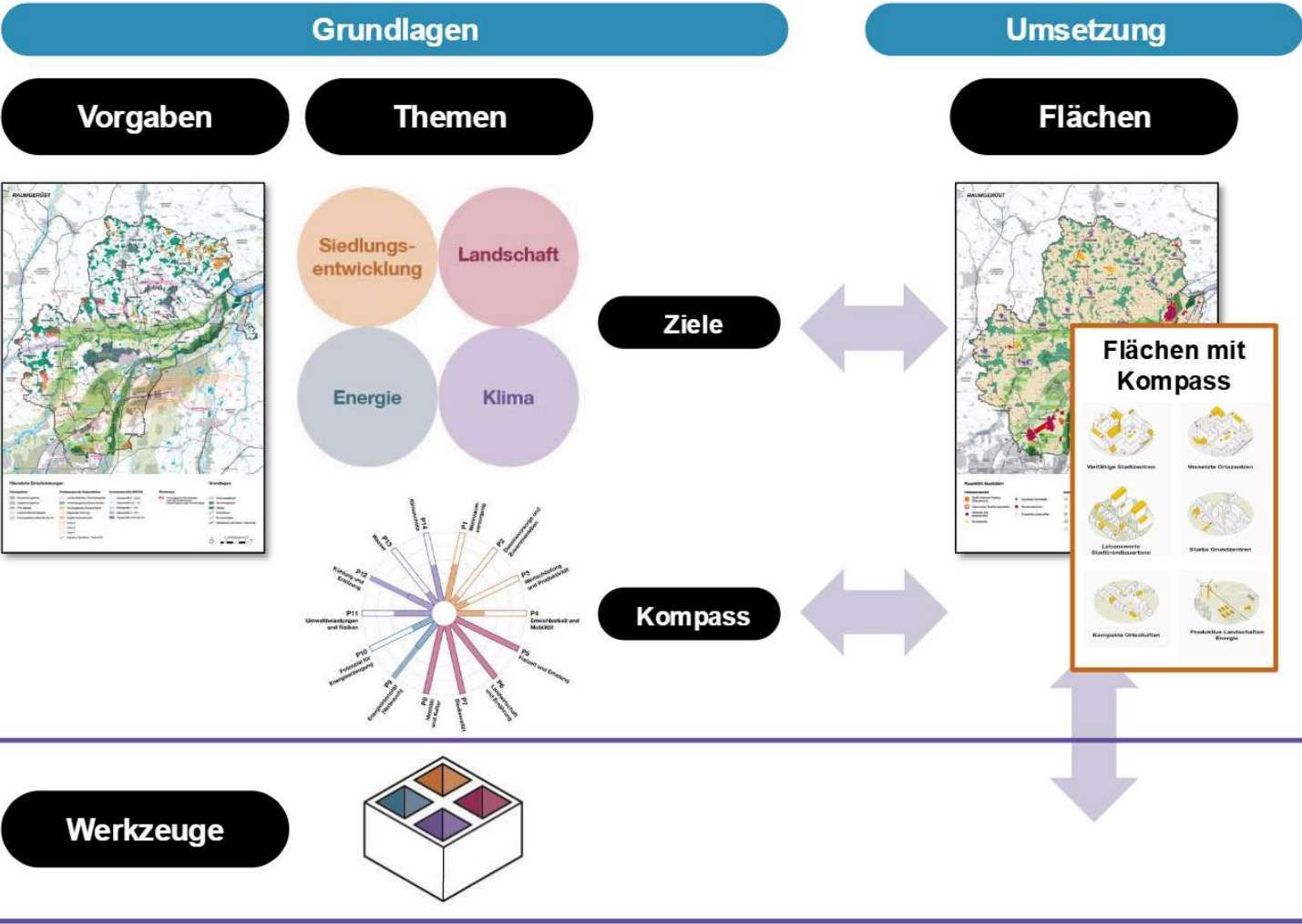
STUDIO | STADT | REGION + Climateflux

Werkzeuge im Überblick

Abkehrung vom Leerstand	Generationswechsel im Bestand	Wohnraum effizienter nutzen	Wohnkultur	Angewandte und Services zur Qualifizierung des Wohnmarkts
Entscheidung gemeinschaftlich erforderlicher Einrichtungen	Teillösungen der Quartiere	(Berufliche) Weiterbildungs- und Integrationsangebote	Attraktivität des Bestands durch Aufenthaltsqualität	Lokale und regionale Wertschöpfung ermöglichen
Nutzungsflexibilisierung und Aktivierung der Flächenpotenziale	Neuer Logikale Hub	Attraktive (sozialverträgliche) Fußwegenverbindungen	Attraktivität des DPW durch Versorgungsqualität	Innovative Fabrikation und Einbindung
Nutzungsflexibilisierung im Umfeld der Schule	Sharing und aktiver Mobilität für die letzte Meile	Anreizsysteme und Incentive	Identifikation und soziale Räume (im Freiraum)	Infrastruktur für aktive Mobilität
Kleinräumige Strukturen landwirtschaftlicher Flächen	Kulturlandschaft schützen und stärken	Ökologische Landschaft	Publischer (Bürgerhaushalt neuer Räume)	Bürger vereinen und entwickeln
Dach- und Fassadenintegration mit alternativen Plattenmaterialien	Durchgängiger Lärmschutzstrukturen	Kristalline Gefüßstrukturen im Stadtgebiet	Urbaner Landschaft	Inszenierung öffentlicher Räume
Landschaft als Gesicht der Region	Ortsbild aufwerten und gestalten	Ortspezifische Gebäudebegrenzungen	Führende Landschaftsstrukturen erhalten und entwickeln	Ausbau von Wärmecentralen
Energetische Sanierung des Gebäudebestands	Reduktion der Synergieeffekte verschieblicher Lasten	Agriurbata	Ausbau der Stromnetze	Integration von PV im Ortsbild
Integration von Windkraft und PV im Landschaftsbild	CO ₂ Entkommen durch Ausrichtung der Böden	Reduktion des Fluglärms	Entsorgung und wasserwirtschaftliche Oberflächen	Klimasensitive Planung
Revitalisierung innerstädtischer Grünräume	Regionale Grünvernetzung	Regenerative Wasserkreisläufe	Regenwassernutzung	Rehabilitationsflächen und -maßnahmen
Talsperrenvernetzung	Baum im Bestand	Klimasensibles Bauen	Wiederentdeckung der Baubilder	

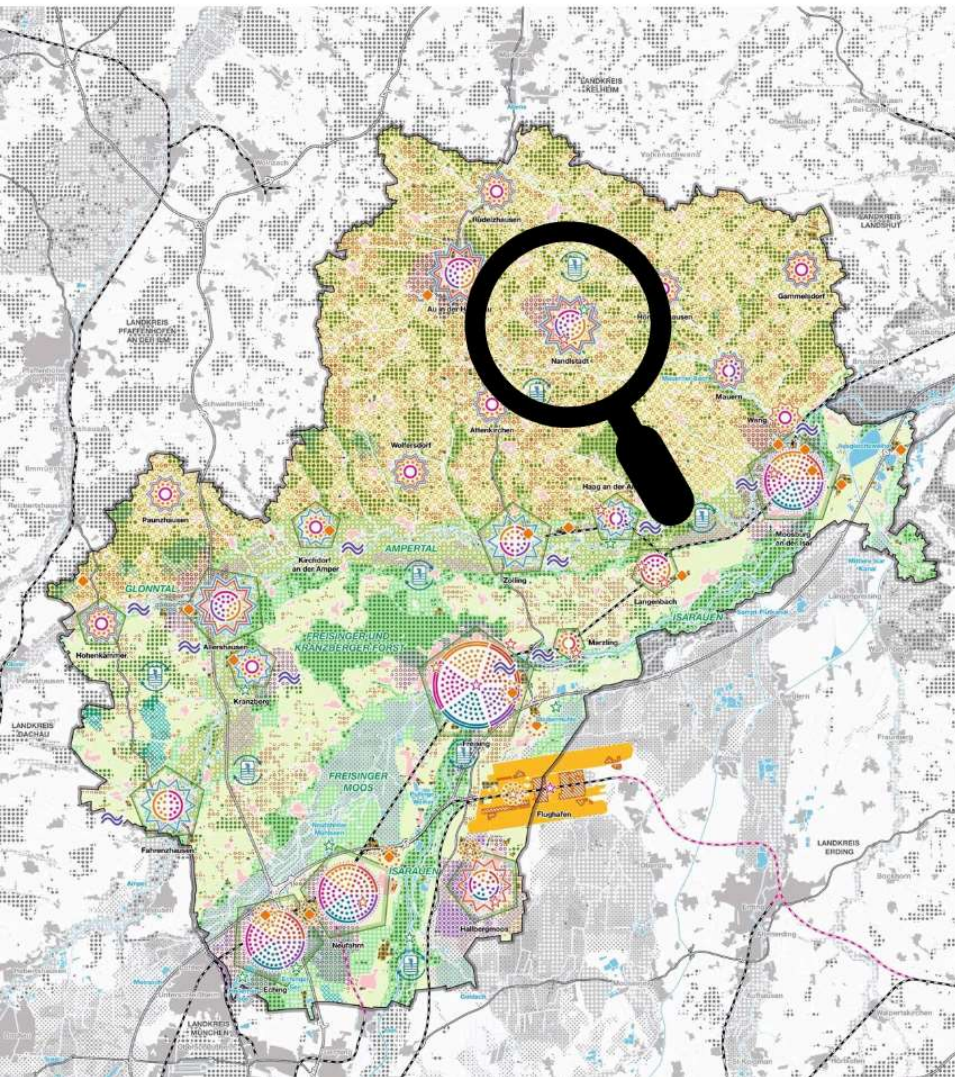
kommunal, interkommunal, Landkreis

Struktur des LEK

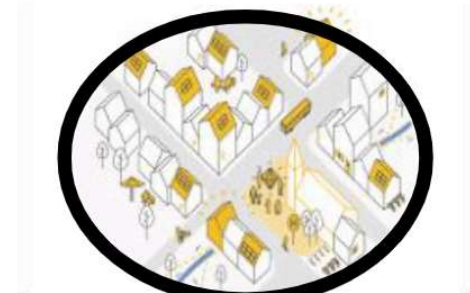


Flächen mit Kompass und Werkzeugen

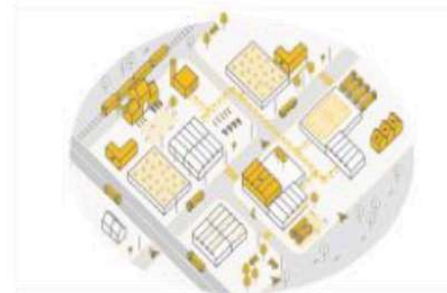
Beispielfläche 1: Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum



A) Vielfältige Bahnhofsquartiere



B) Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum



C) Starke Gewerbestandorte



D) Neue produktive Landschaften



E) Flussnahe Lebensräume



F) Zukunftsfeste Moore

Beispielfläche 1: Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum

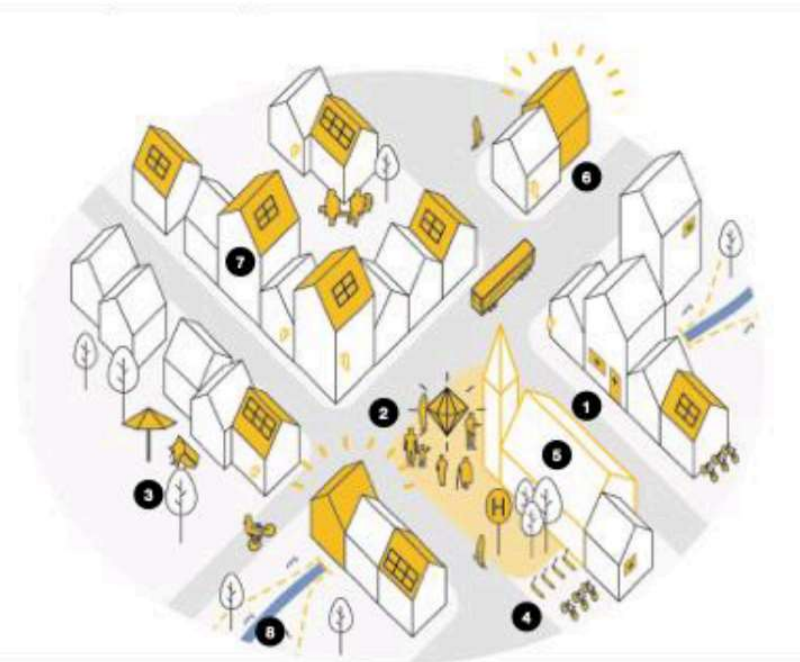
– Prinzipien der Raumentwicklung und Anwendung der Werkzeuge –



Nandlstadt



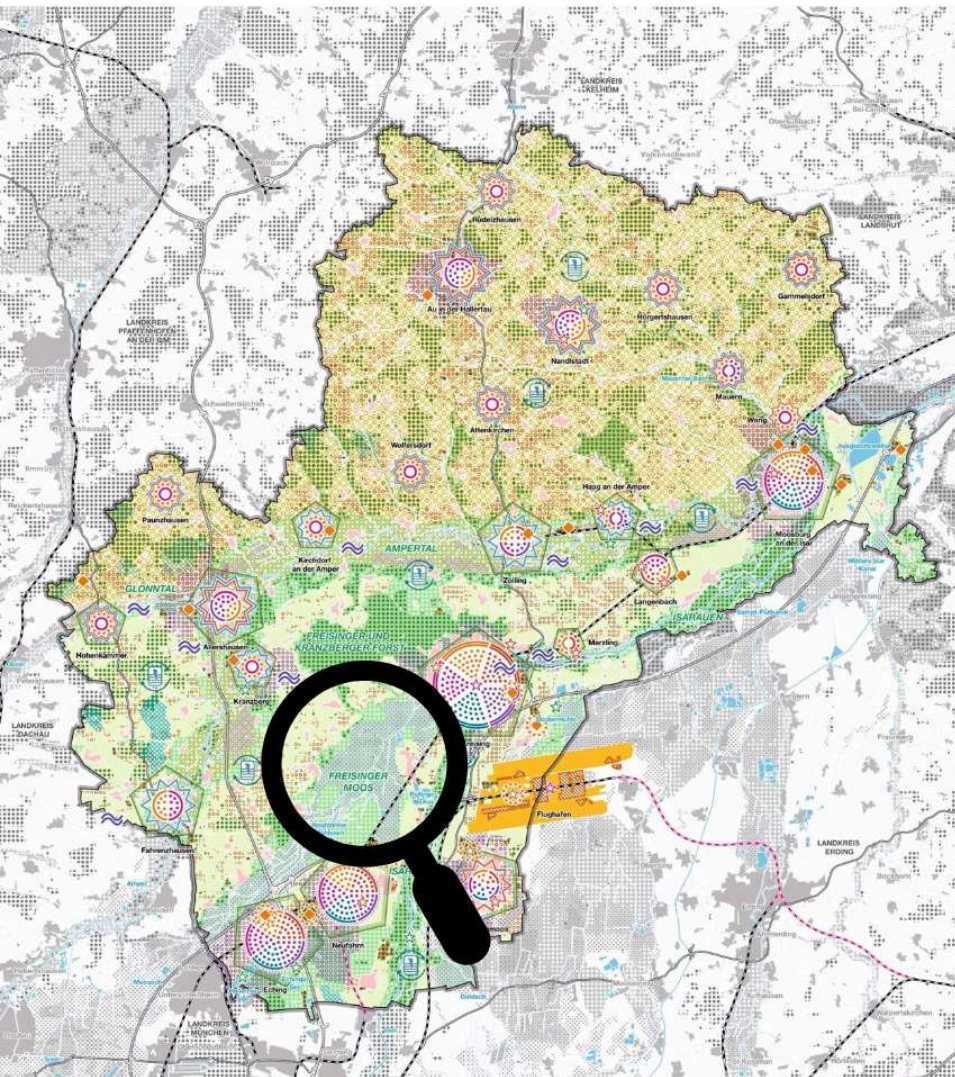
Au in der Hallertau



- 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

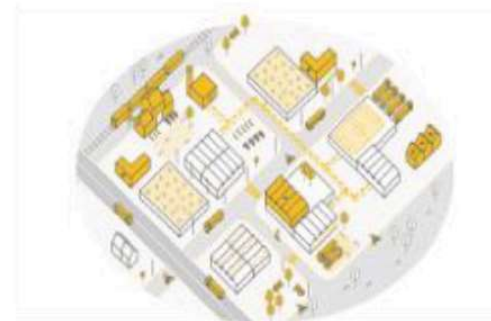
Beispielfläche 2: Zukunftsfeste Moore



A) Vielfältige Bahnhofsquartiere



B) Kompakte Ortszentren im ländlichen Raum



C) Starke Gewerbestandorte



D) Neue produktive Landschaften



E) Flussnahe Lebensräume



F) Zukunftsfeste Moore

Beispielfläche 2: Zukunftsfe Moore

– *Prinzipien der Raumentwicklung und Anwendung der Werkzeuge* –



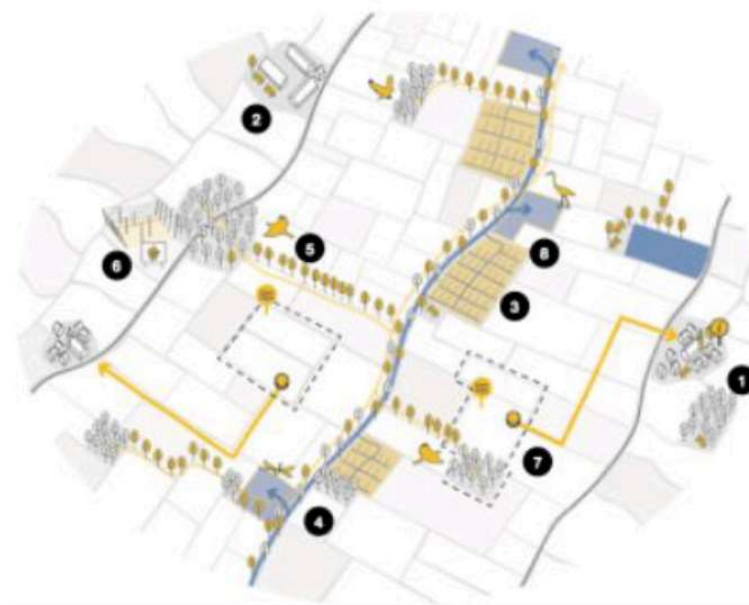
Martina Mayer

Ausblick vom Vogelbeobachtungsturm im Freisinger Moos



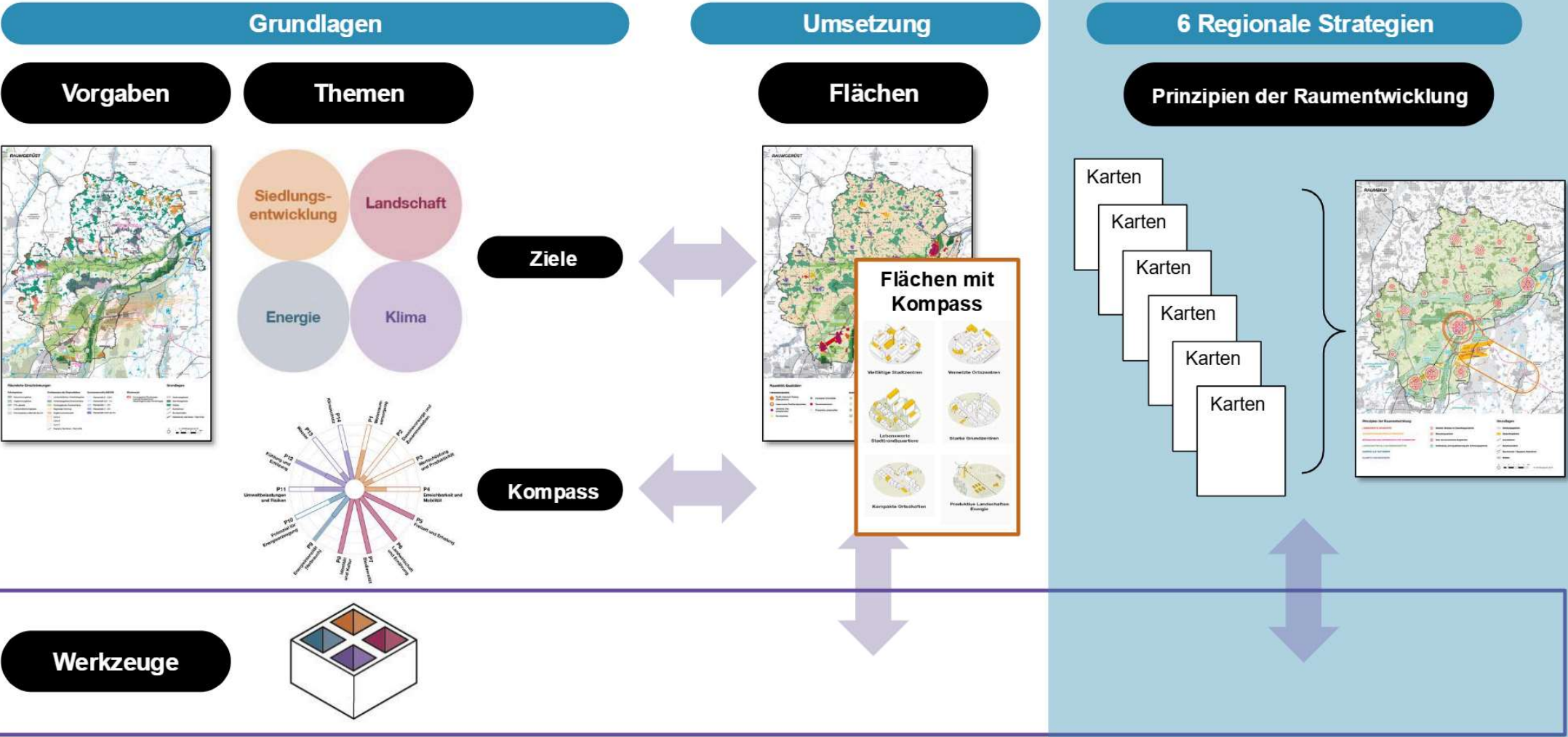
W. Willner

Landschaftsschutzgebiet Freisinger Moos



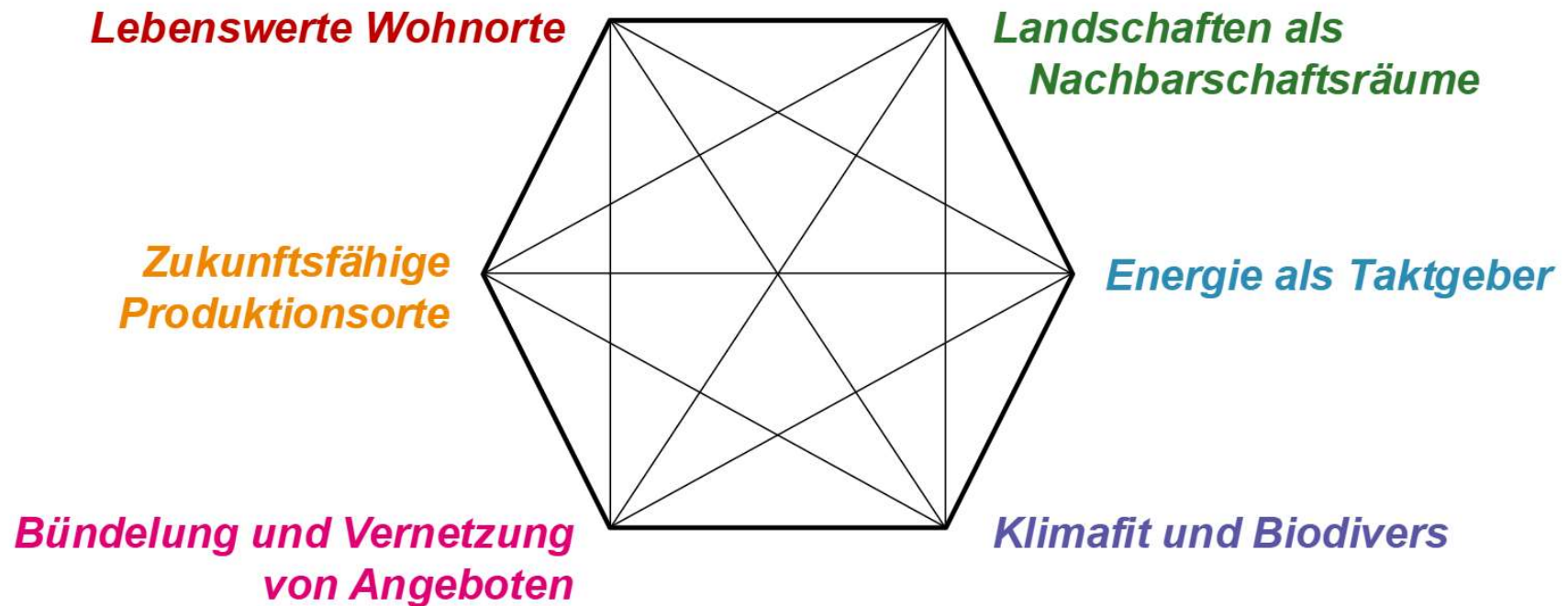
- 1** Aussichtspunkte und Information
- 2** Identifikation und Soziale Räume im Freiraum
- 3** Paludikultur
- 4** Biotope vernetzen und entwickeln
- 5** Durchgängige Lebensraumkorridore
- 6** Prägende Landschaftsstrukturen erhalten und entwickeln

Struktur des LEK



6 Regionale Strategien

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



6 Regionale Strategien

– So wollen wir die Zukunft des Landkreises gestalten! –

LEBENSWERTE WOHNORTE

- Priorisierte Nutzung der Potenziale der Innenentwicklung
- Aktive Ortszentren
- Zugang zu Landschaftsräumen gestalten
- Siedlungsränder definieren
- Regionale Vernetzung der Nachbarorte durch aktive Mobilität
- Smarter Neubau in Zukunftsquartieren

LANDSCHAFTEN ALS NACHBARSCHAFTSRÄUME

- Landschaftsräume erhalten, wiederherstellen und stärken
- Verbindung überregionaler Landschaftsräume
- Schutz und nachhaltige Entwicklung der Kulturlandschaften
- Neue produktive Landschaften
- Zugang zu Landschaftsräumen gestalten
- Siedlungsränder definieren
- Regionale Vernetzung der Nachbarorte durch aktive Mobilität
- Einbindung und Qualifizierung der überörtlichen Erholungseinrichtungen

ZUKUNFTSFÄHIGE PRODUKTIONSORTE

- Polyzentrische Wissens- und Innovationslandschaft
- Entwicklungsachse entlang der Autobahn
- Verstärkung der Vernetzung Freising – Flughafen – Erding
- Innerörtliche Flächen für Kleingewerbe und Handwerk
- Sicherung von bestehenden Produktionsstandorten
- Transformation und Nutzungsmischung in Gewerbegebieten
- Anbindung durch multimodales Mobilitätsangebot
- Wissensquartiere mit urbaner Qualität
- Neue produktive Landschaften
- Touristisches Potenzial der Kulturlandschaft Hallertau

ENERGIE ALS TAKTGEBER

- Ausbau der Energienetze
- Verbund von Wärme- und Kältenetzen ausbauen
- Dezentrale Energiespeicher errichten
- Stärkung energetisch selbstversorgender Gemeinden zur Erreichung einer klimaneutralen Energieversorgung
- Dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energien auf Dachflächen für hohe Energieverbrauchsgebiete
- Neue produktive Landschaften
- Landwirtschaftsflächen für PV nutzen



BÜNDELUNG UND VERNETZUNG VON ANGEBOTEN

- Aktive Ortszentren
- Sicherung und Verstärkung von zentralen Angeboten der Daseinsvorsorge
- Vernetzung von bestehenden und ergänzenden Angeboten
- Ergänzung durch mobile Angebote im ländlichen Raum
- Anbindung von Angeboten der Daseinsvorsorge durch ÖV und aktive Mobilität
- Orte mit besonderen Angeboten

KLIMAFIT

- Klimagerechter Waldumbau für mehr CO₂ Bindung
- Renaturierung der Moore für mehr CO₂ Bindung
- Intensivierung der Flächen mit besonderem Beitrag zur Kühlung
- Luftsammelgebiet für den Erhalt der Kaltluftsysteme
- Hochwasserschutz als Chance für Klimaanpassung und erhöhte Lebensqualität
- Überhitzungspotential in Siedlungsflächen mindern
- Neue produktive Landschaften

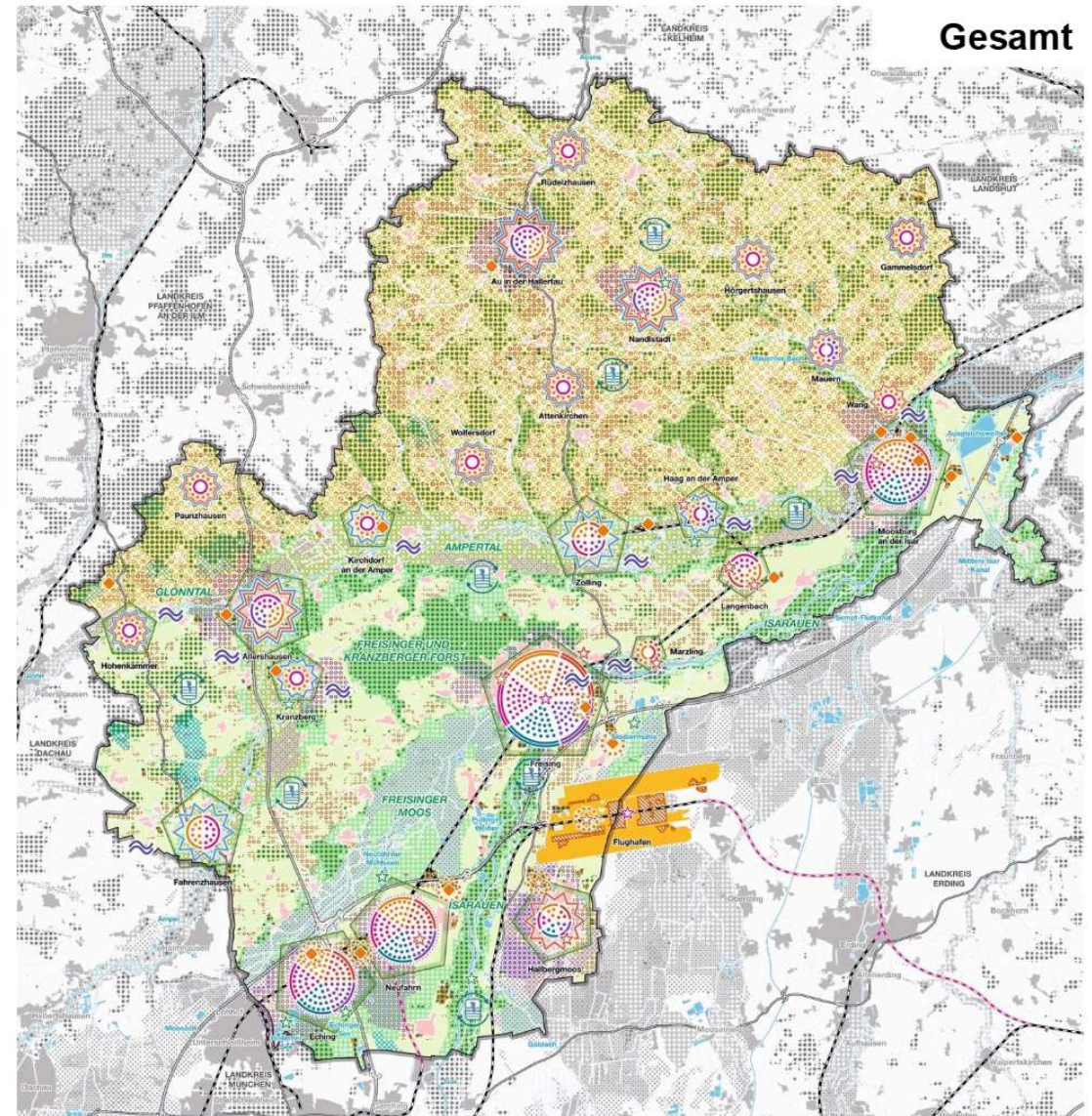
Regionale Strategien

Synthesekarte

Raumprinzipien



STUDIO | STADT | REGION + Climateflux



Regionale Strategien Synthesekarte

Raumprinzipien

LEBENSWERTE WOHNORTE



Priorisierte Nutzung der Potenziale
der Innenentwicklung

LANDSCHAFTEN ALS NACHBARSCHAFTEN



Landschaftsräume erhalten, wiederherstellen
und stärken

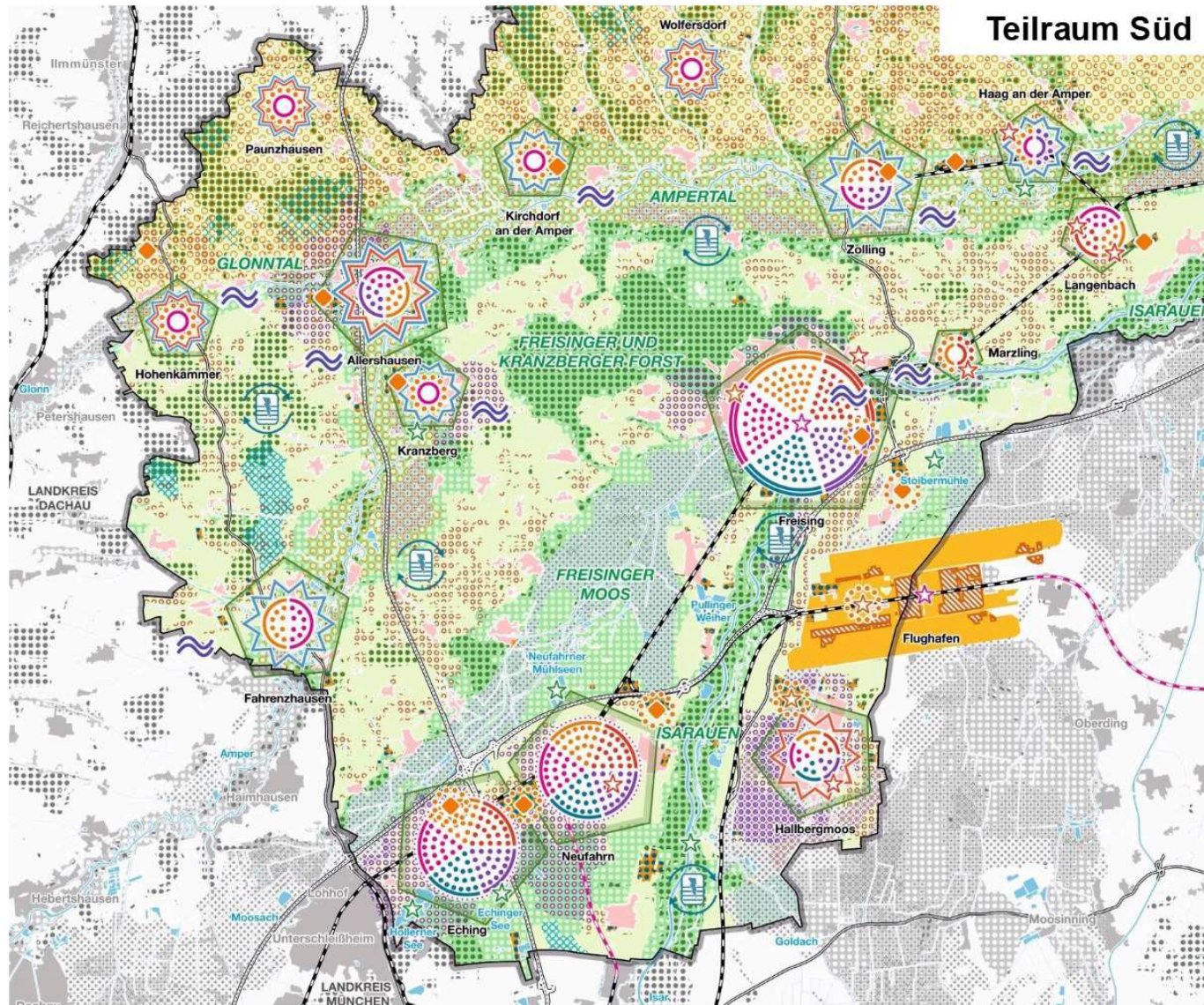
KLIMAFIT UND BIODIVERS



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

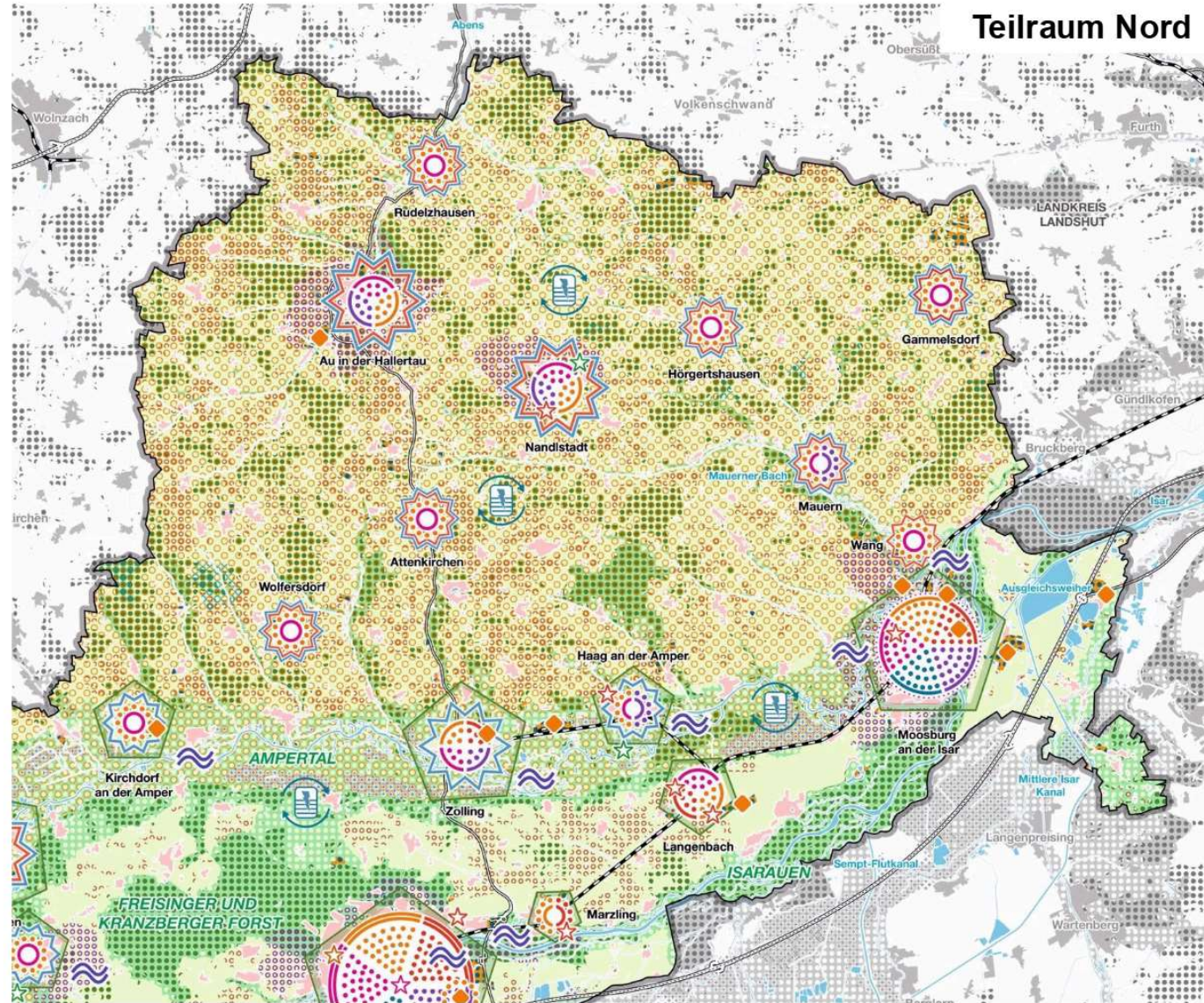


Neue produktive Landschaften

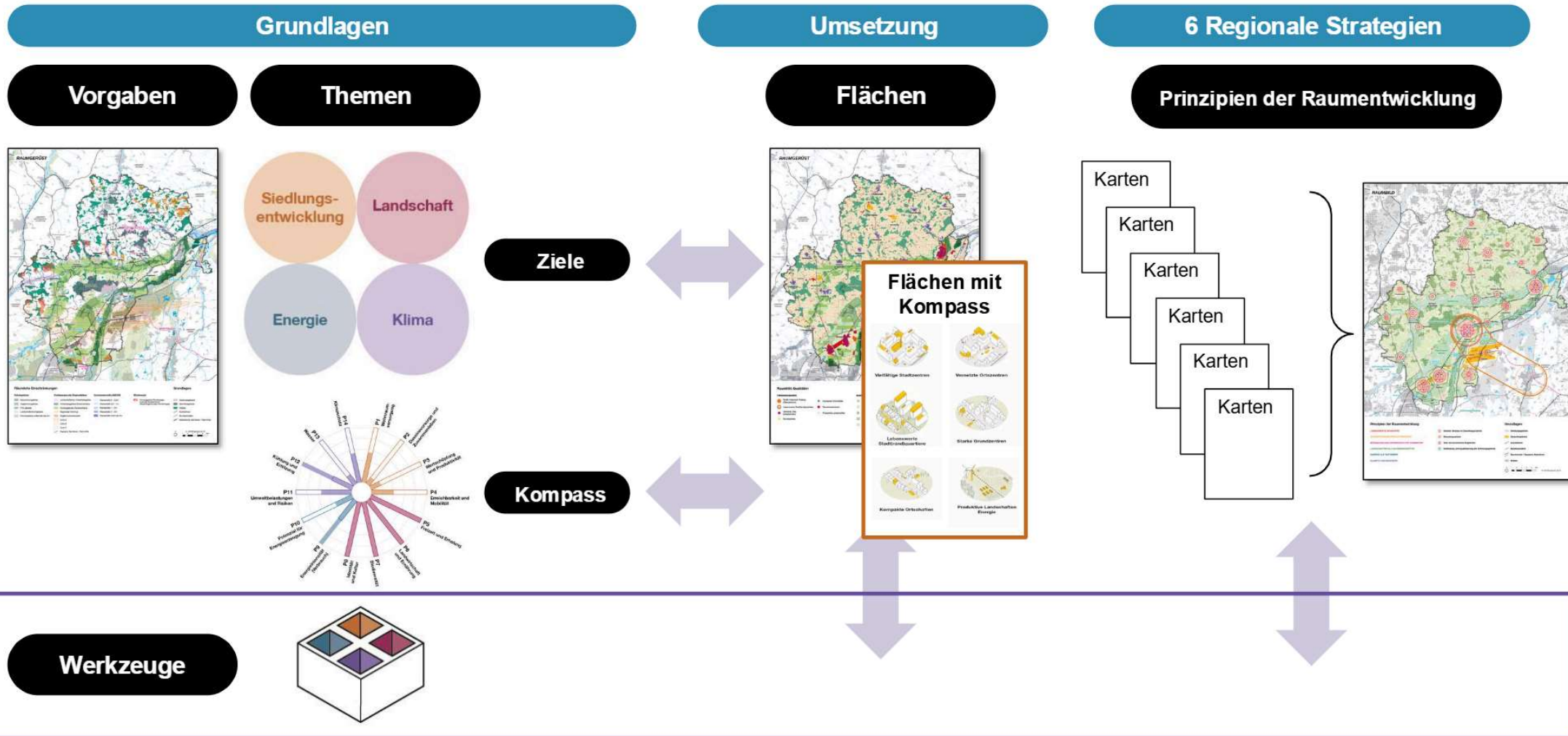
ENERGIE ALS TAKTGEBER



Landwirtschaftsflächen für PV nutzen



Struktur des LEK



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