



Gemeindeentwicklungskonzept Langenpreising

Vorstellung und Abstimmung aktueller Planungsstand

Agenda

- Grundlagen
- Bestand – Bewertung – Potentiale – Ziele
- Konzept – Leitlinien - Maßnahmen

Betrachtungsebenen und Themenfelder

- **Gemeindeebene**

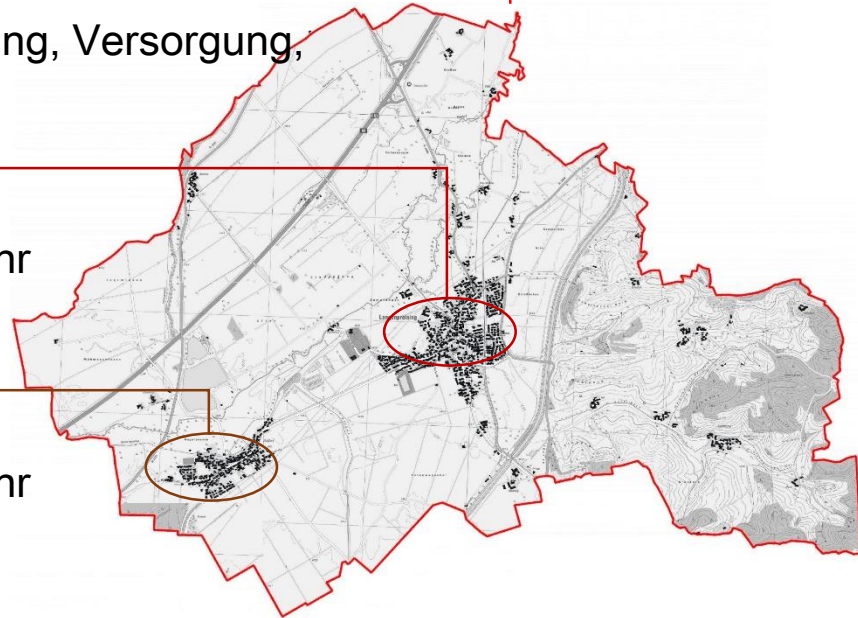
Funktionsverteilung, Siedlung, Bevölkerung, Versorgung, Freizeit, Wirtschaft, Verkehr, Natur

- **Hauptort Langenpreising**

Siedlung, Daseinsvorsorge, Grün, Verkehr

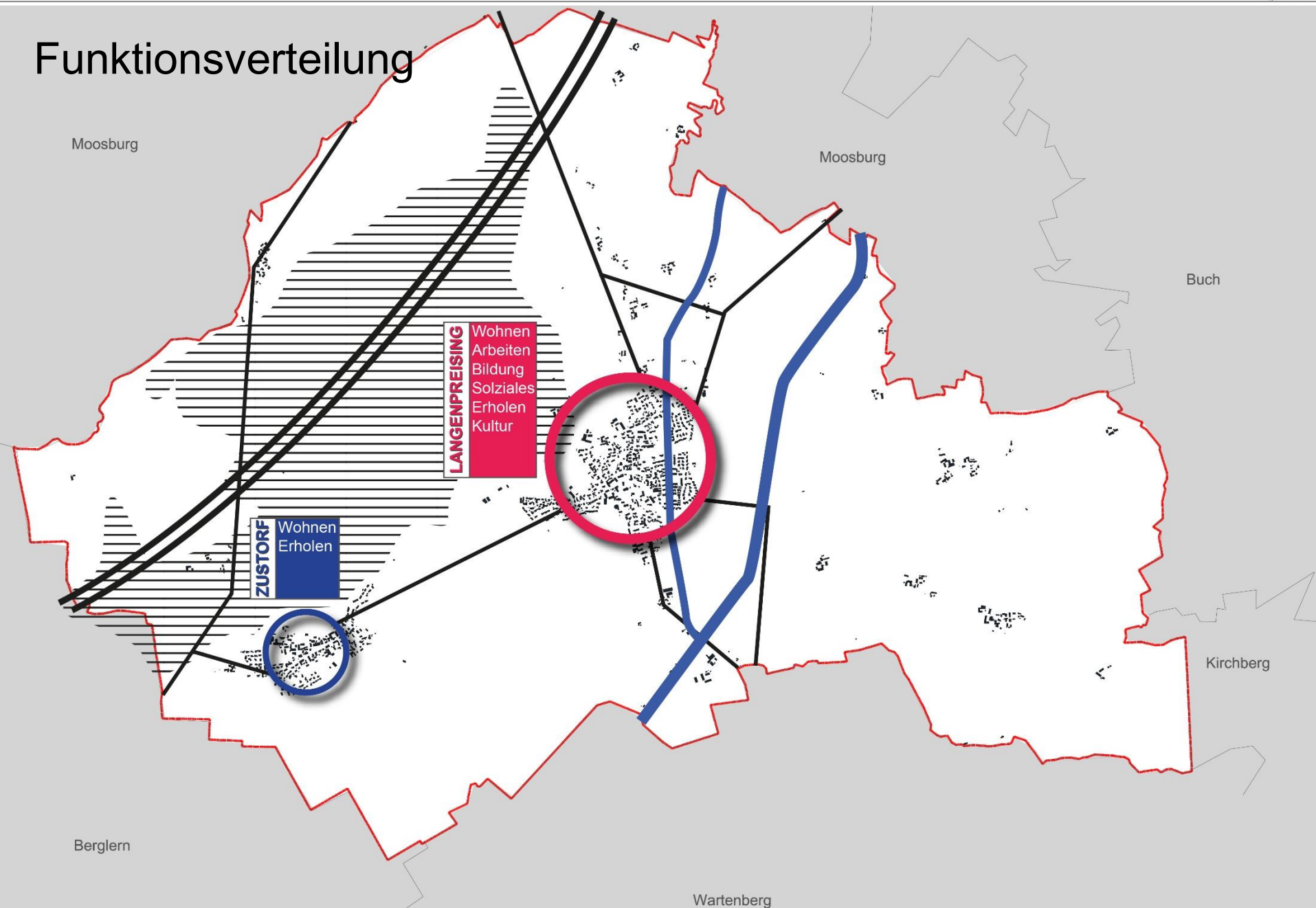
- **Zustorf**

Siedlung, Daseinsvorsorge, Grün, Verkehr



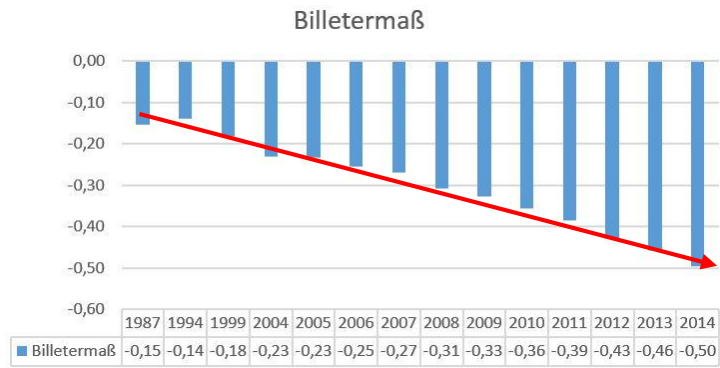
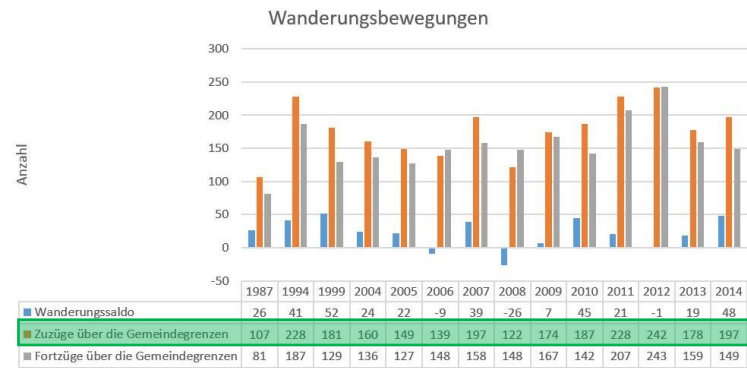
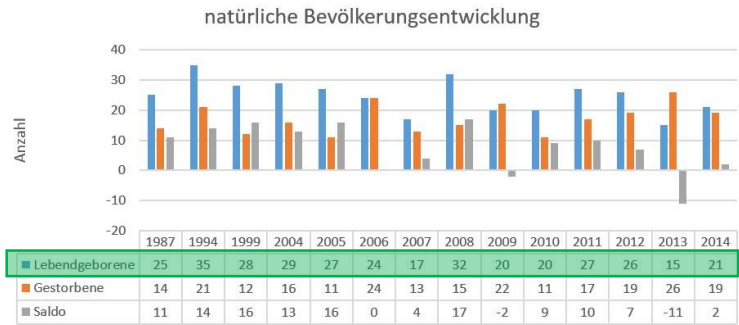


Funktionsverteilung





Bevölkerungsentwicklung



Potentiale

Wachstum durch Geburten und Wanderungen

Familienwanderung als positiver „Entwicklungstreiber“

Herausforderungen

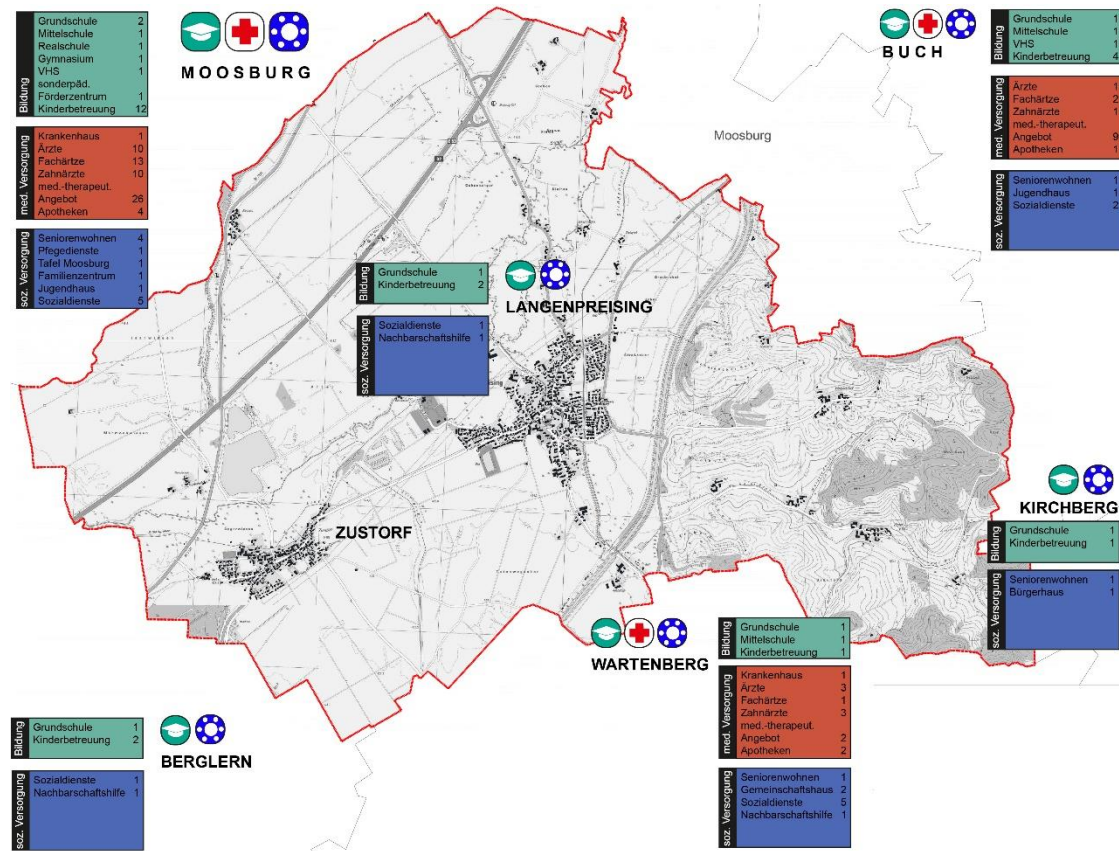
Zunahme Bevölkerungsanteil + 65 Jahre

Billetermaß mit negativem Entwicklungstrend



Versorgung

- Versorgung
3 Einrichtungen in Langenpreising
- Ver- und Entsorgung
Kläranlage, EVU



Potentiale

Dorfladen, Kinder- und Bildungseinrichtungen sowie Nachbarschaftshilfe

EVU, Organisation Ver- und Entsorgung in VG

Herausforderungen

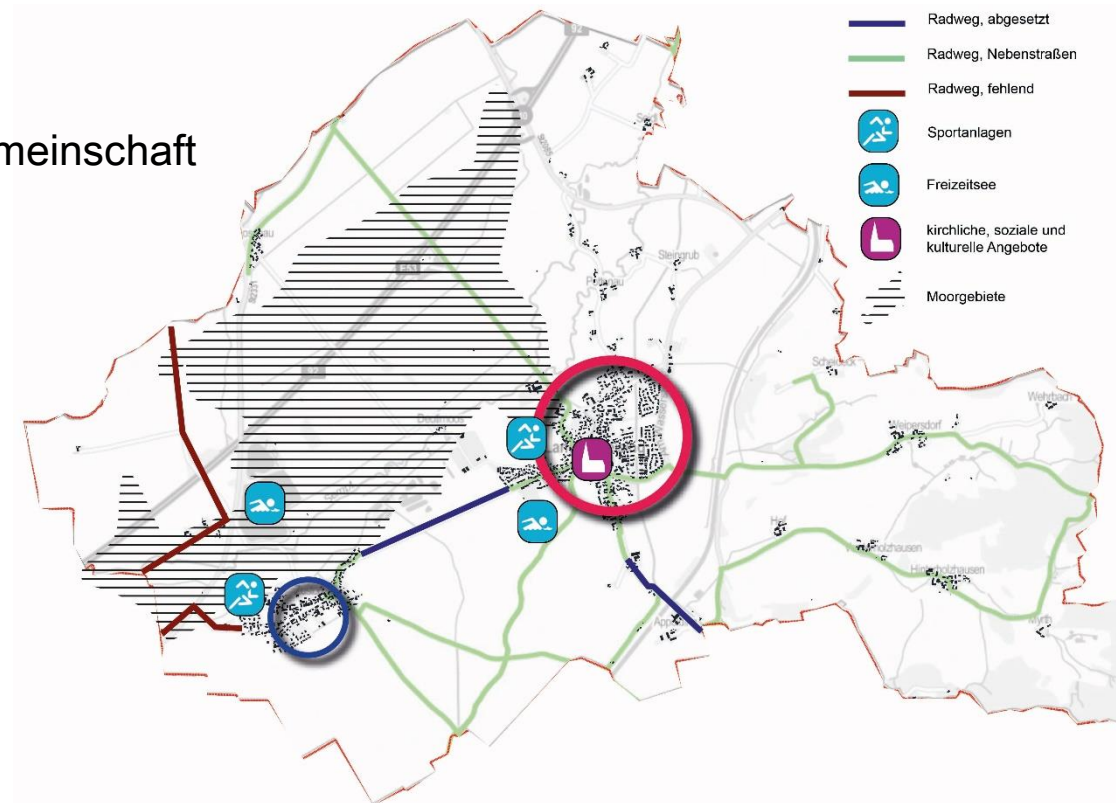
Nicht ausreichendes Angebot Grund- und Nahversorgung

Fehlen medizinischer und sozialer Versorgungseinrichtungen



Freizeit und Erholung

- Freizeit
Angebote aus Sport, Kultur und Gemeinschaft
- Erholung
Naturräumliches Potential



Potentiale

Qualitäten Kultur- und Landschaftsraum
Aktives Gemeindeleben in Bereichen
Freizeit und Kultur (Theaterstadel)

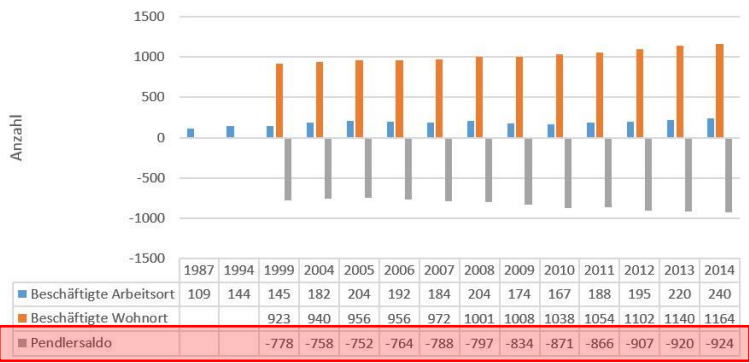
Herausforderungen

Überprägung der Naturlandschaft

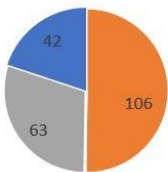


Wirtschaft und Gewerbe

Arbeitsmarkt und Pendlersaldo



Verteilung der am Arbeitsort Beschäftigten auf Wirtschaftszweige 2014



- Produzierendes Gewerbe
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe
- öffentliche und private Dienstleister



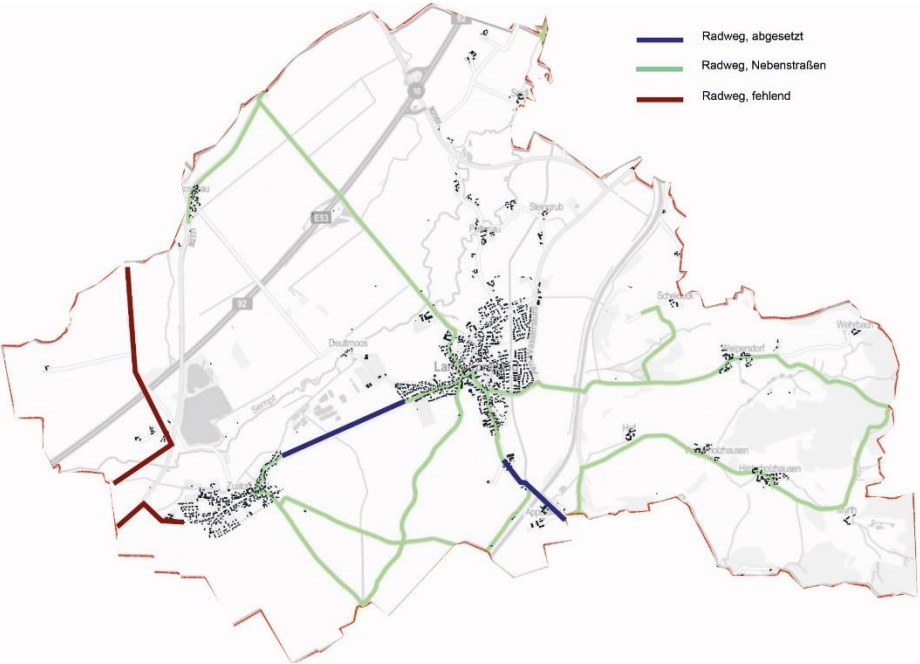
Potentiale
Zunahme Beschäftigtenzahlen
Flächenpotentiale GE-Entwicklung
Örtliche Handwerksbetriebe

Herausforderungen
Strukturwandel in der (Land-) Wirtschaft
Geringe Bedeutung als Arbeitsstandort – Gefahr „Schlafdorf“



Verkehrsstruktur

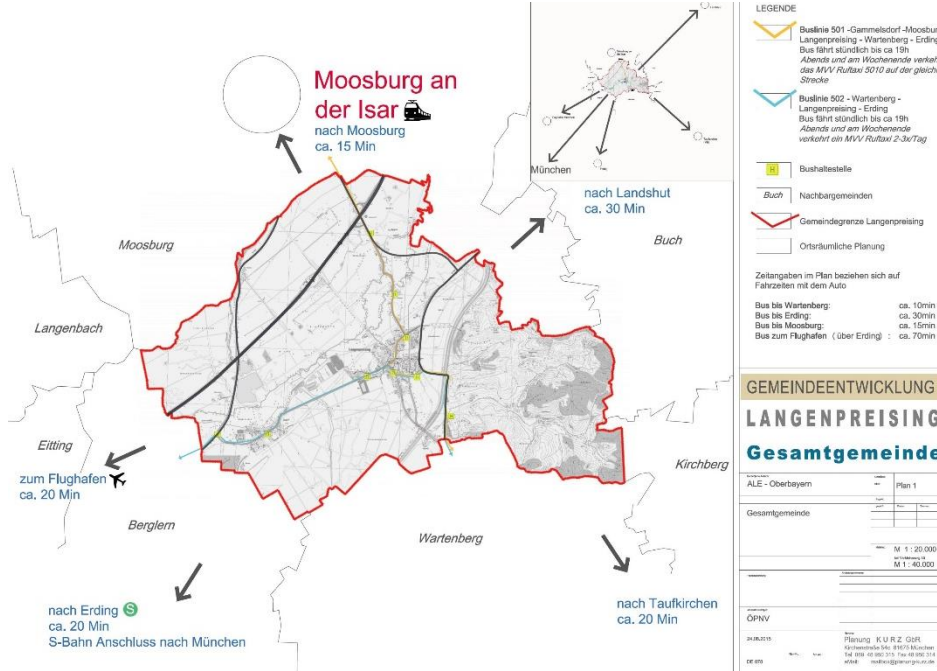
Radwege



Potentiale

- Lage im Raum
- Einbindung in das MIV-Netz
- Anbindung an Fernradwanderwege

ÖPNV

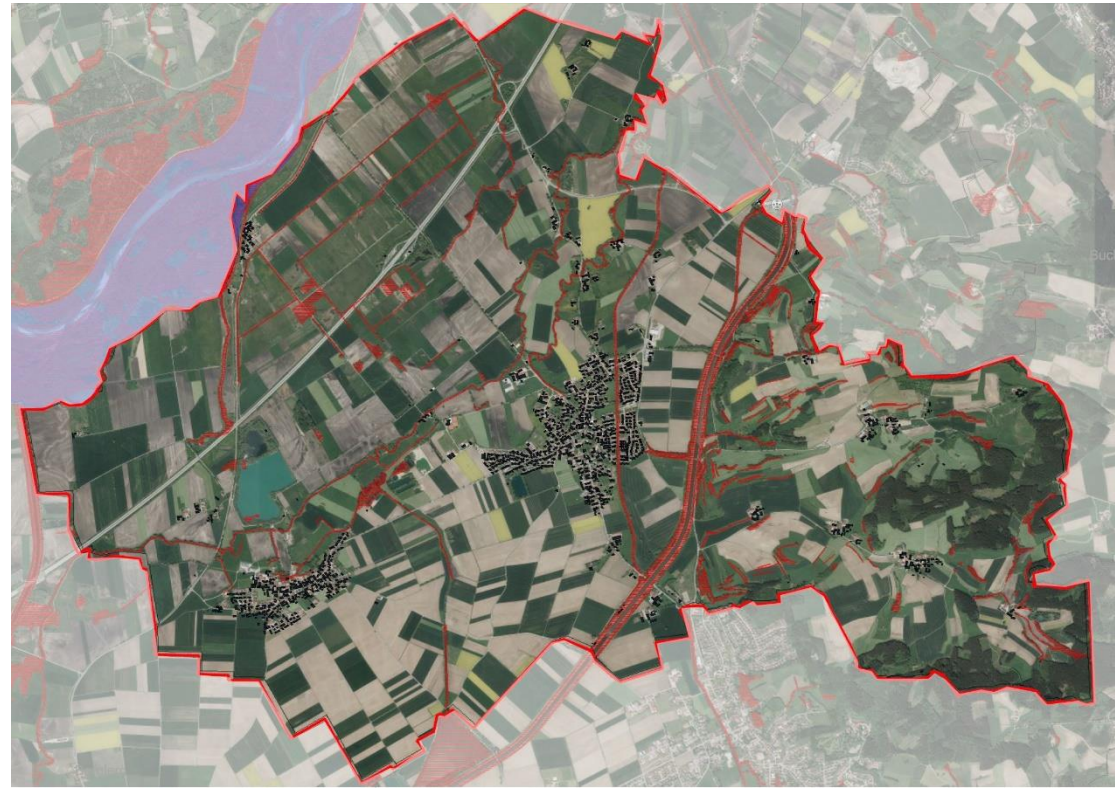


Herausforderungen

- ÖPNV mit Verbesserungsbedarf
- Lückenschlüsse im Radwegenetz
- BAB „zerschneidet“ Gemeindegebiet



Naturhaushalt



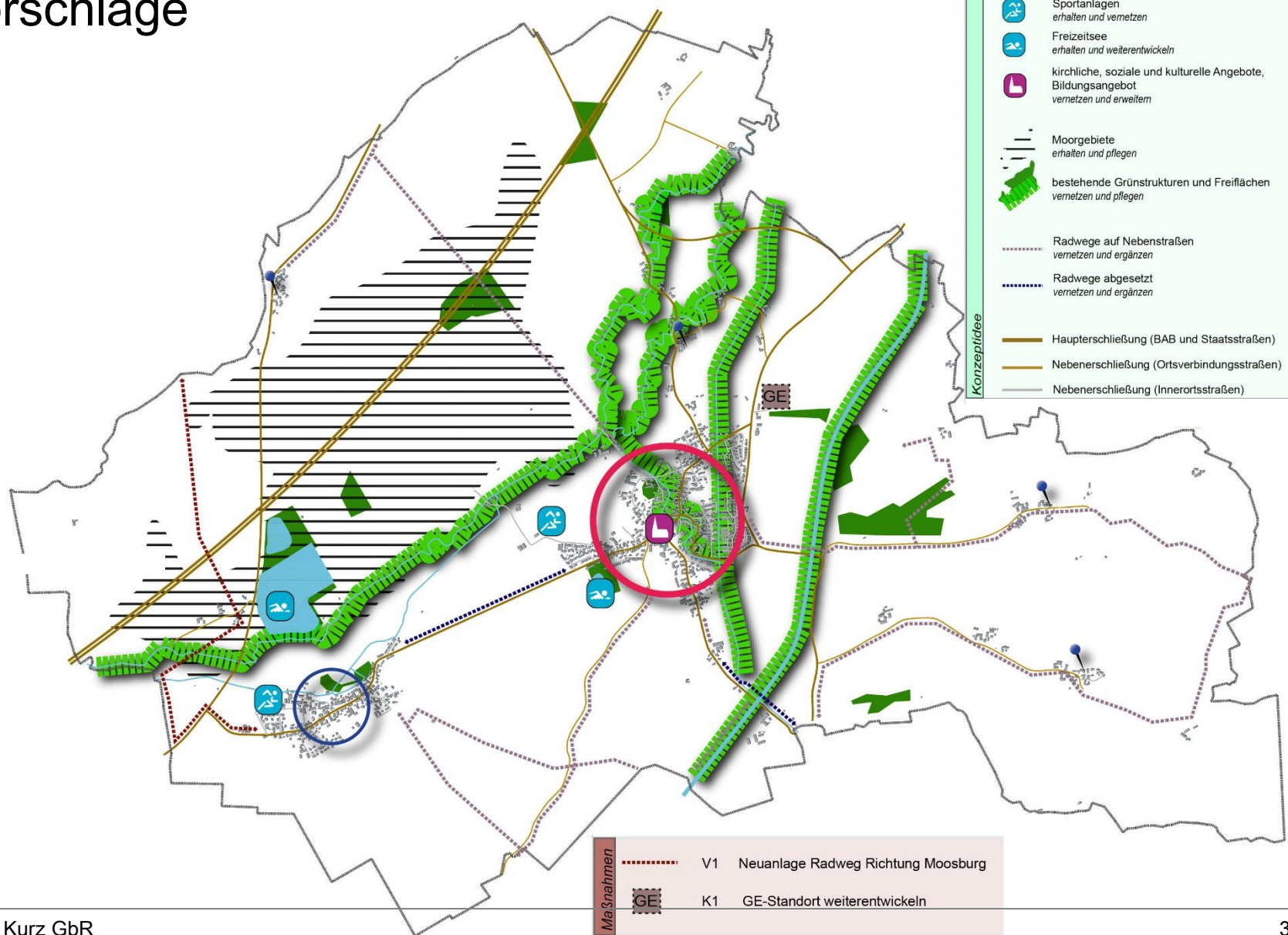
Potentiale

Vielzahl Schutzgebiete
Niedermoorgebiete mit schützens-
werten Arten und Klimaschutzfunktion

Herausforderungen

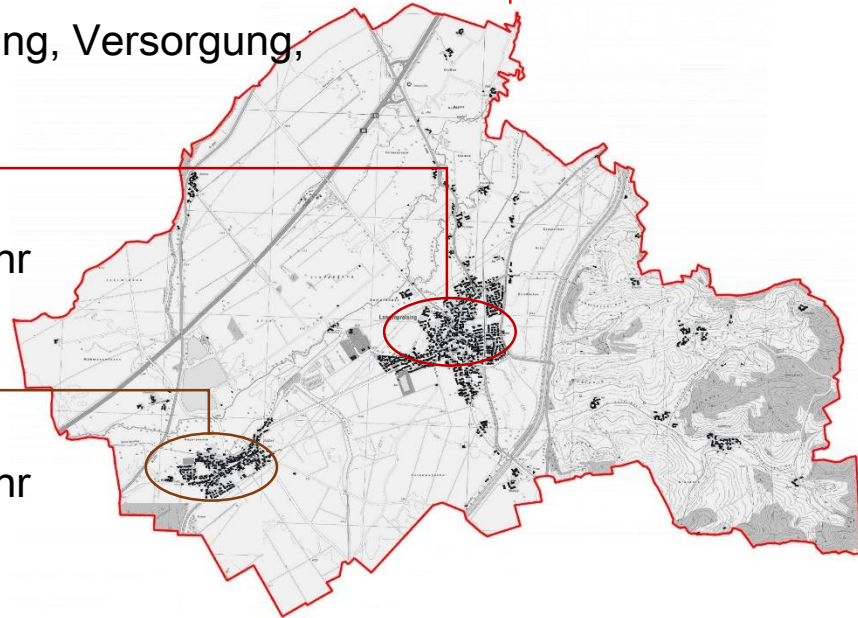
Strukturwandel mit Folgen für
baulichen und
landschaftspflegerischen
Erhaltungszustand

Maßnahmen- vorschläge



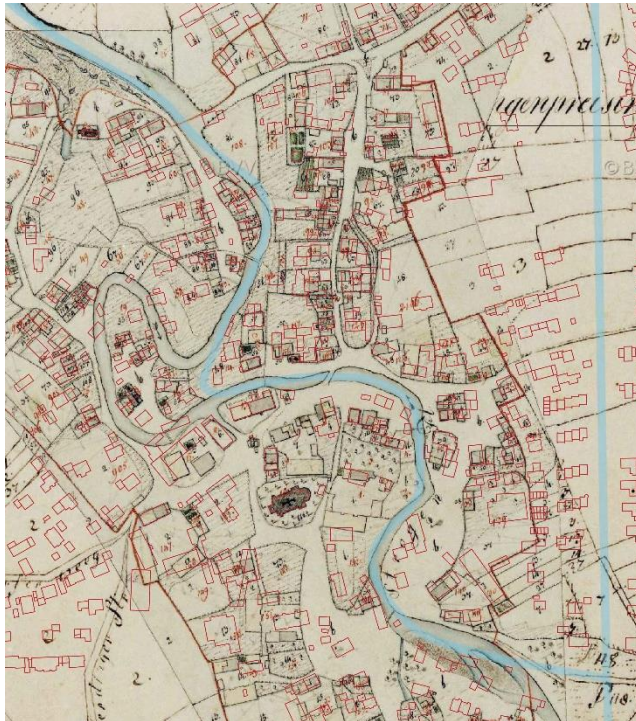
Betrachtungsebenen und Themenfelder

- Gemeindeebene
Funktionsverteilung, Siedlung, Bevölkerung, Versorgung,
Freizeit, Wirtschaft, Verkehr, Natur
- **Hauptort Langenpreising**
Siedlung, Daseinsvorsorge, Grün, Verkehr
- **Zustorf**
Siedlung, Daseinsvorsorge, Grün, Verkehr



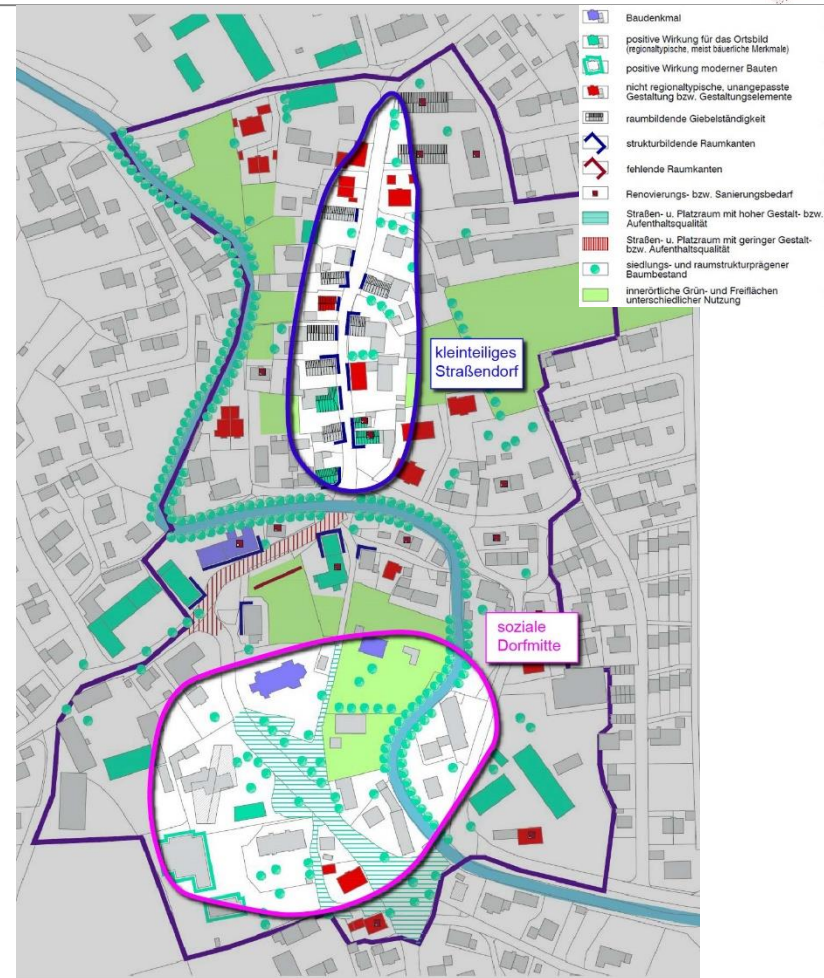


Siedlungsentwicklung



Potentiale

Prägender, gut gefasster
Straßenraum Preysingstraße
Denkmalgeschützte Gebäude und
Gebäude mit regionaltypischen
Merkmale
Bereich mit Potential zur Ortsmitte

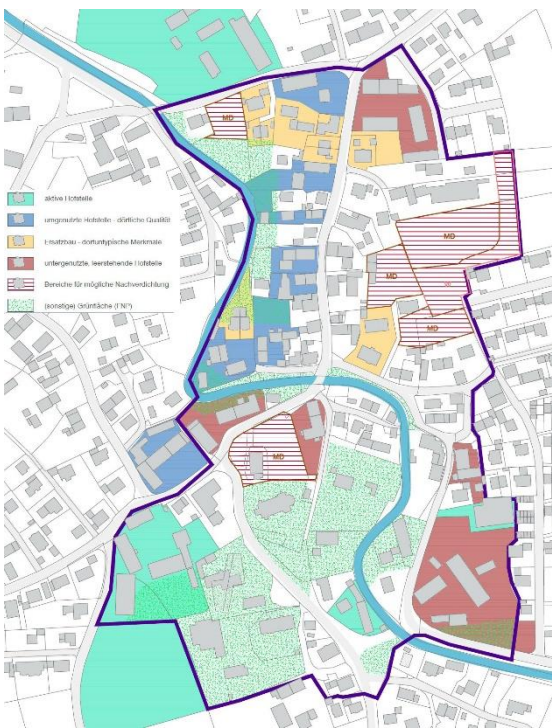


Herausforderungen

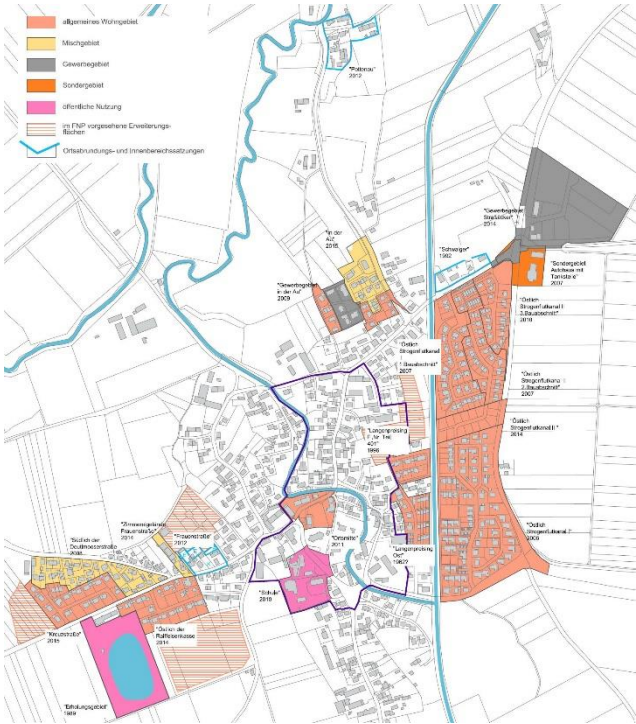
Druck auf Siedlungs- und
Gebäudestruktur durch
Bevölkerungswachstum



Siedlungsentwicklung – Innenentwicklung und Bauleitplanung



Potentiale
Innenentwicklungspotential und
Möglichkeiten zur
Siedlungserweiterung



Herausforderungen
Gefahr der Überprägung
gewachsener Strukturen
Entwicklung Grundstückspreise und
-verfügbarkeit



Versorgungssituation

- Potentiale
- Dorfladen mit Café

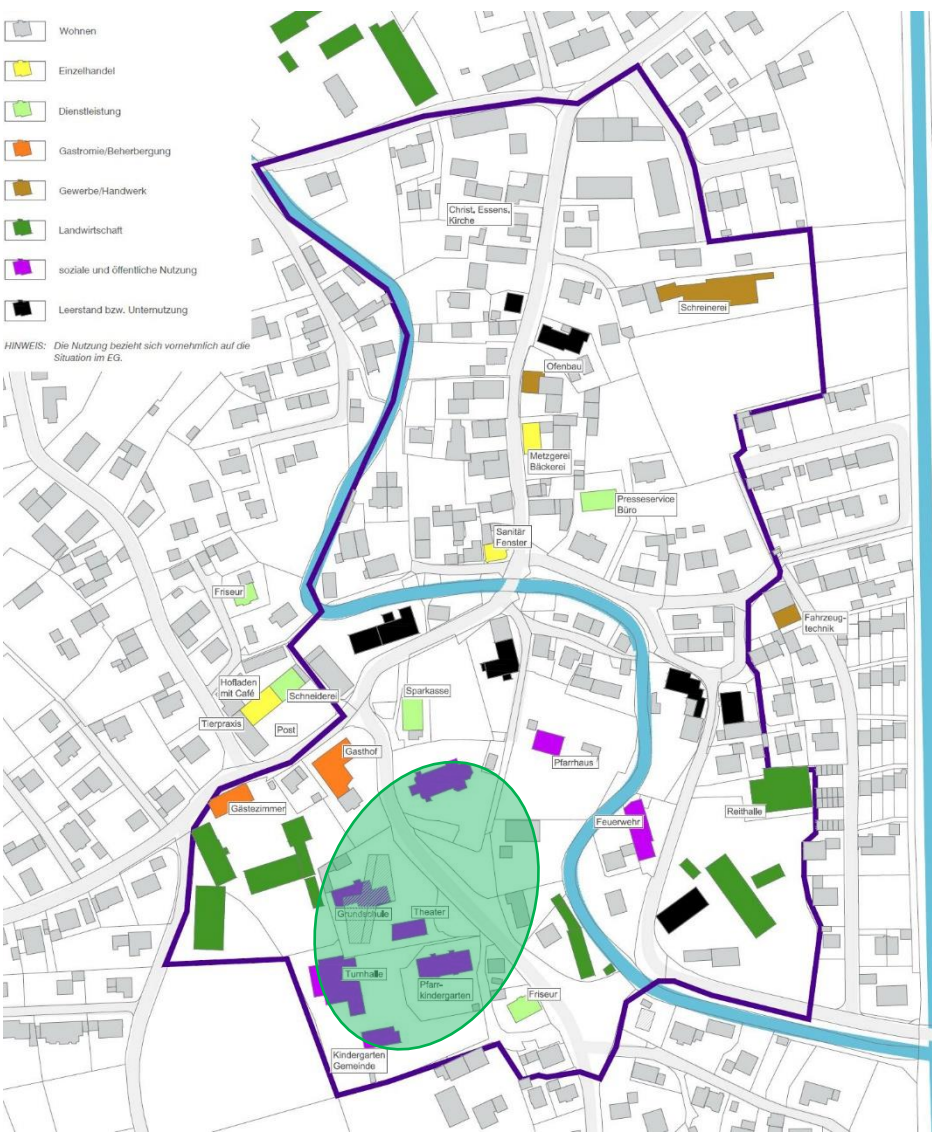
Erhalt und Förderung Landwirtschaften, Gasthaus und vorhandene Versorgungsstruktur

Soziale und Bildungseinrichtungen im Bereich um Kirche und Schule

Freizeitnutzung (Sport und See) unmittelbar am Dorfkern
- Herausforderungen
- Substitution Angebot notwendig, aber durch ÖPNV für nicht mobile Bevölkerungsgruppen eingeschränkt

Keine medizinische Versorgung

Tendenz von dörflicher Mischstruktur zu Wohnnutzung





Grünstrukturen

Potentiale

Lockere, von Grün- und Freiflächen durchsetzte Siedlungsstruktur

Pfarrgarten

Bachbegleitende Grünstrukturen

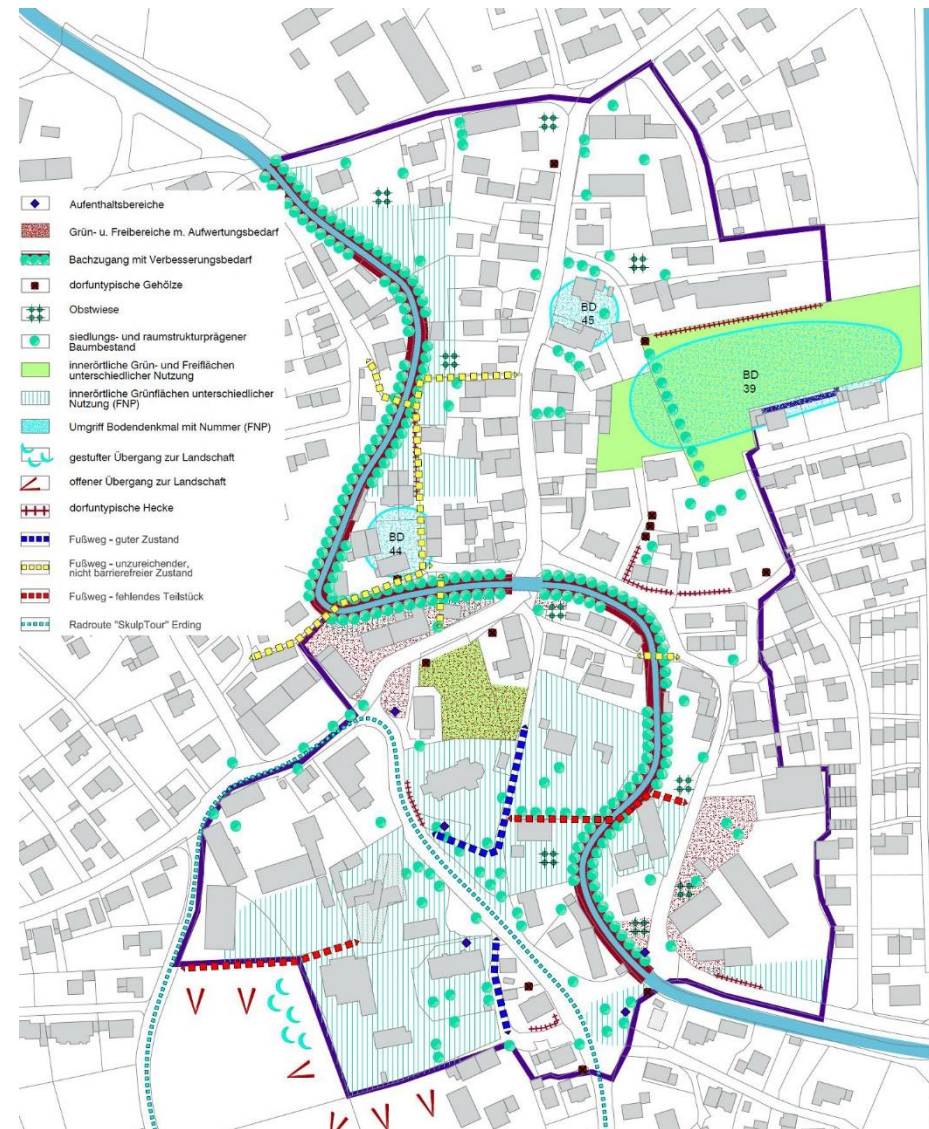
Obstwiesen im Bereich (ehem.)

Hofstellen

Herausforderungen

„verbuschte“ Bereiche

Verknüpfung und Erlebbarkeit sowie Pflegezustand der einzelnen Grün- und Freibereiche





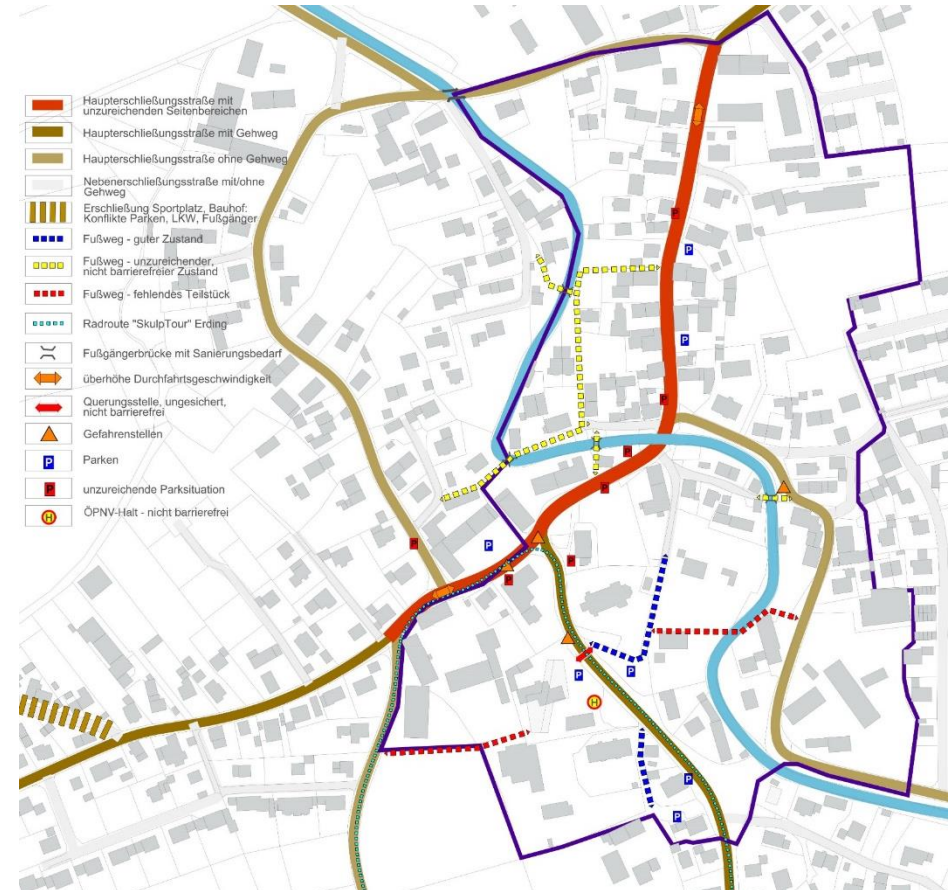
Verkehr

Potentiale

Wegeverbindungen in der Ortsmitte

Herausforderungen

Gefahrenstellen entlang
Preysingstraße: Parken in den
Vorbereichen, unklare
Querungssituation Prisostraße
Sanierungszustand Brücken über
Strogn





Verkehr

Potentiale

Wegeverbindungen in der Ortsmitte, v.a. entlang der Strogn
Verbindung Ortsmitte –
Siedlungsgebiete - Einrichtungen

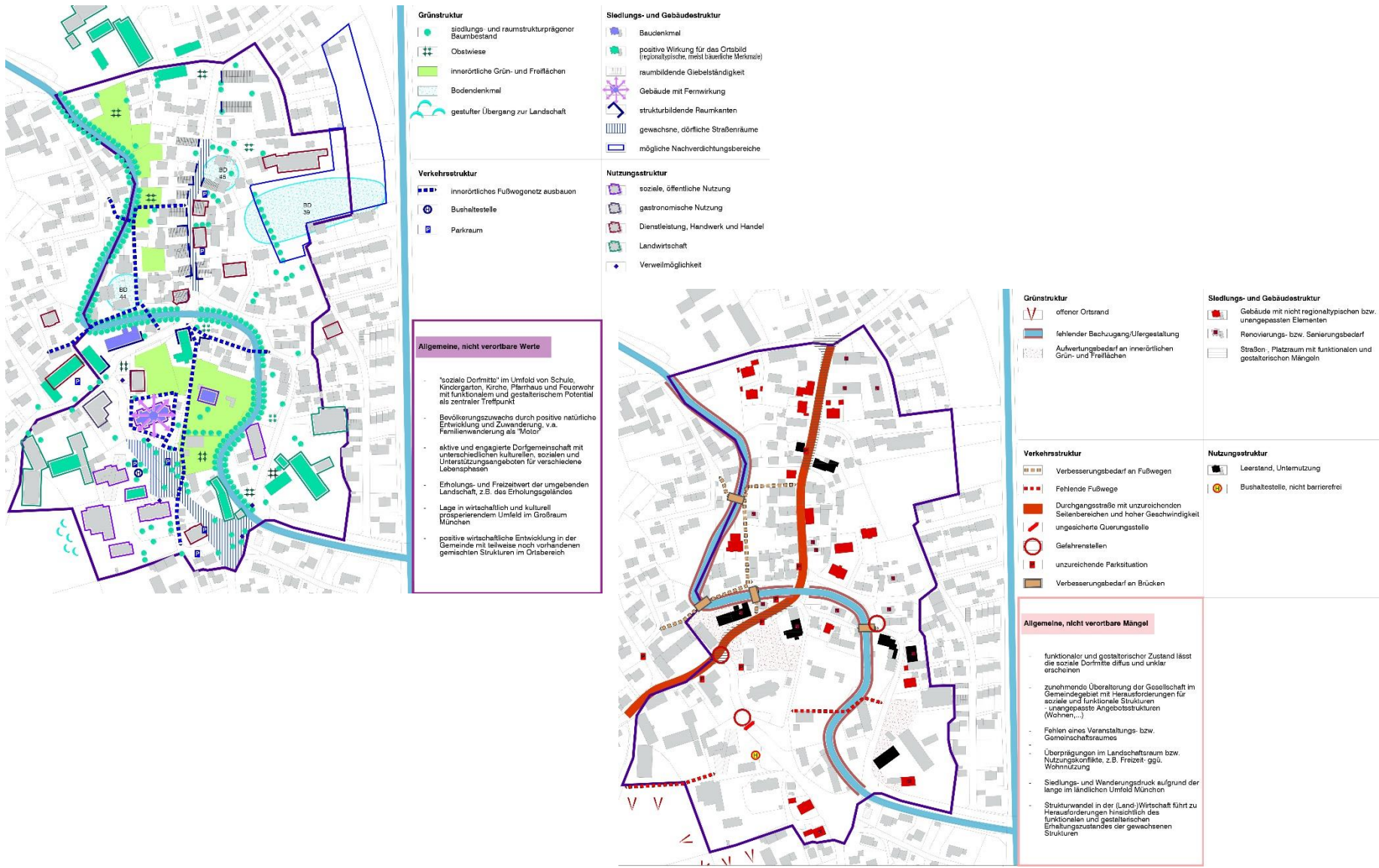
Herausforderungen

Lücken im Fußwegenetz





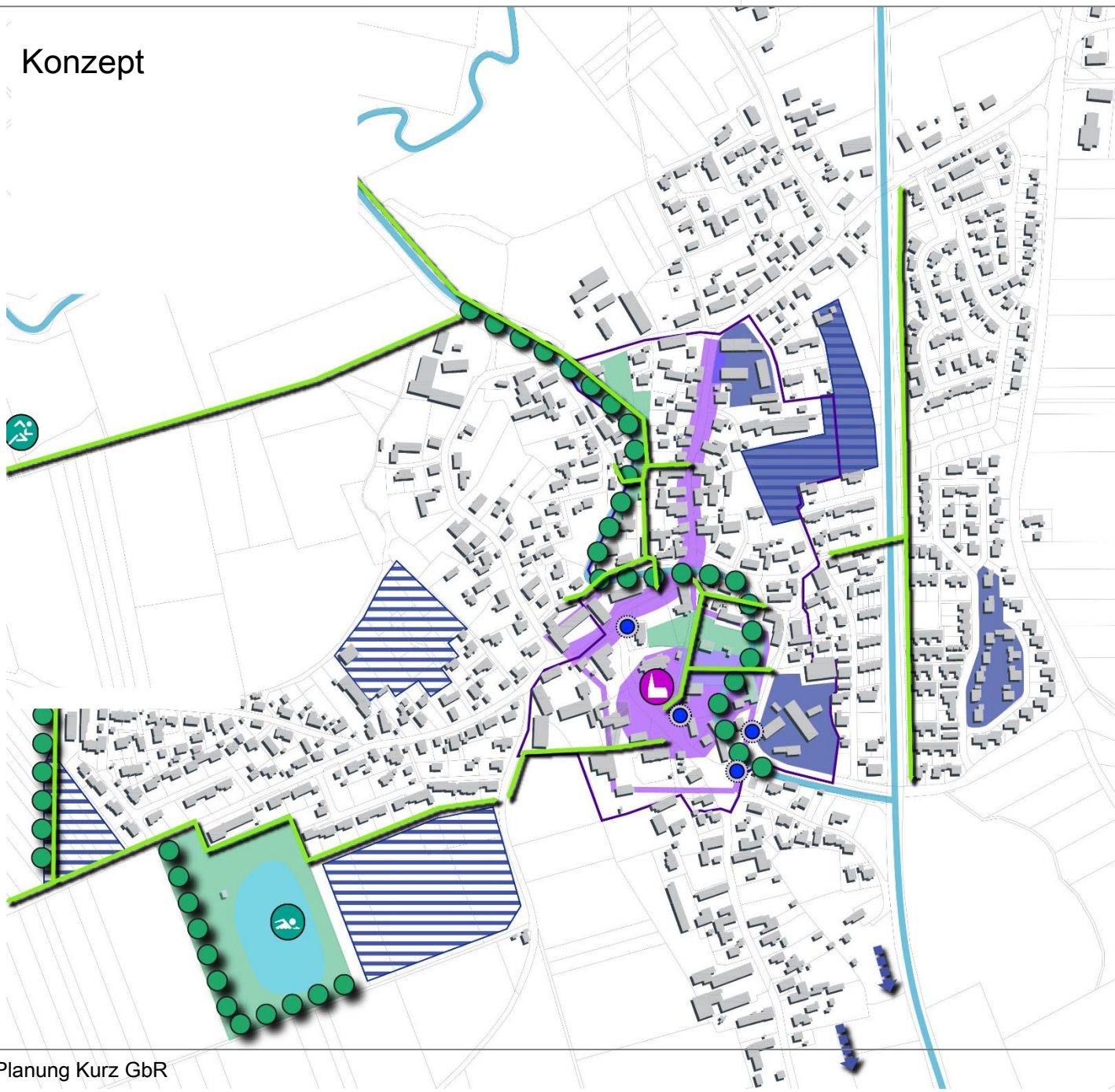
Werte und Mängel



Wettbewerbsergebnis



Konzept



Erhalt, Aufbau und Weiterentwicklung Grünstrukturen

- im Gewässerumfeld
- entlang von Wegen
- an Ortsrändern



Baum- und Grünstrukturen



Grün- und Freiflächen



Sport- und Freizeiteinrichtungen

Erhalt, Ausbau und Weiterentwicklung Wegenetz

- entlang der Strogn
- zwischen den Ortsmitte, Freizeiteinrichtungen und Siedlungsgebieten
- zu den Nachbarorten



Rad- und Fußwegenetz

Erhalt und Weiterentwicklung Siedlungsstruktur

- Entwicklung von Ideen und Zielvorstellungen zu einer ortsverträglichen Innerortsentwicklung
- maßvolle und angemessene Konzepte für Entwicklungsflächen



mögliche, innerörtliche Entwicklungsflächen



Entwicklungsflächen (FNP)



langfristige, mögliche Entwicklungsflächen

Weiterentwicklung zentraler Bereiche

- Stärken der Qualitäten der „sozialen“ und „grünen“ Ortsmitte durch gestalterische und vernetzende Interventionen als zentraler und identitätsstiftender Mittelpunkt
- gestalterische und funktionale Verbesserungen entlang des „giebelständigen Straßendorfs“



zentrale Entwicklungsbereiche „soziale Ortsmitte“ und „giebelständiges Straßendorf“



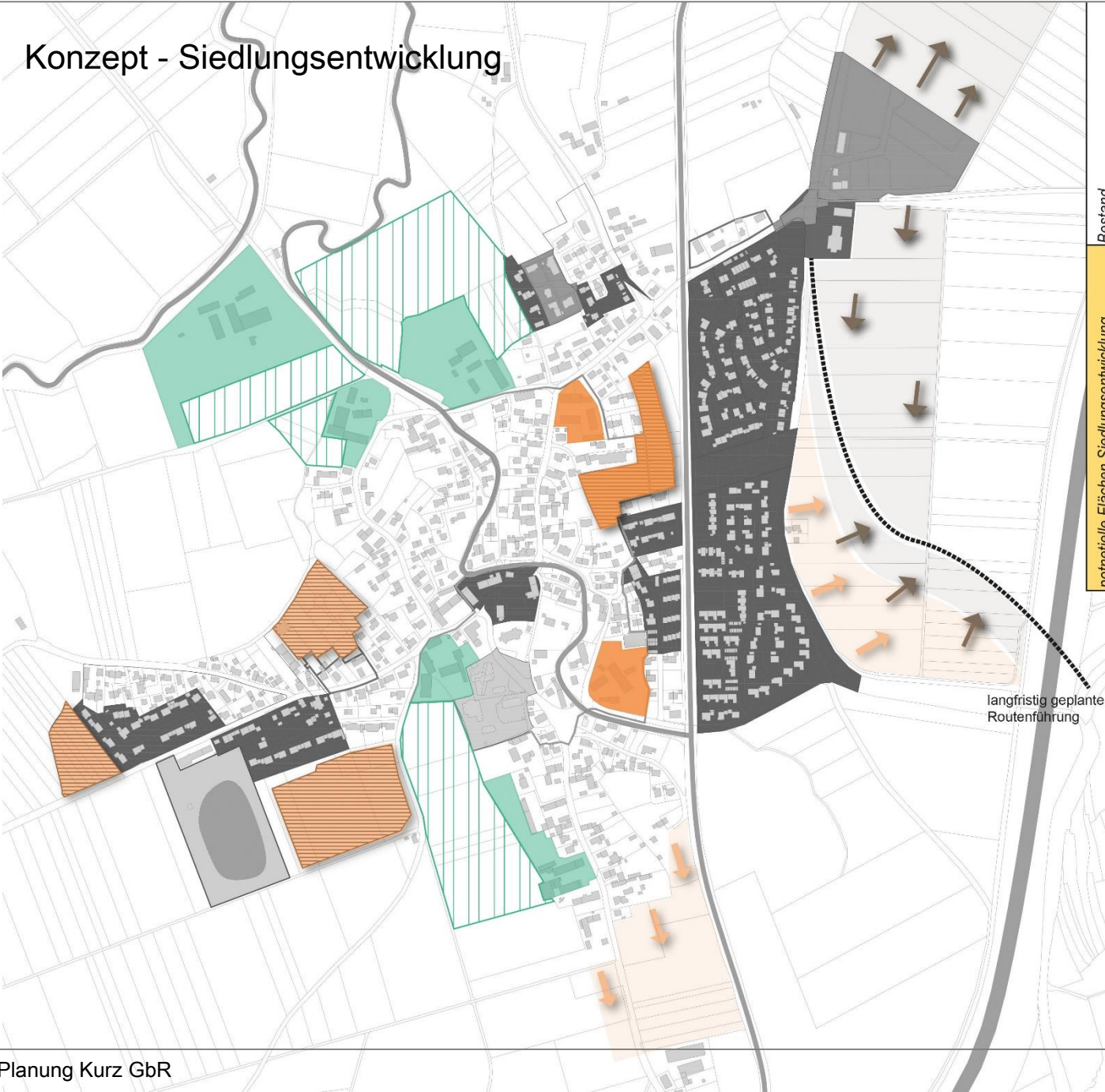
Kirche, Sozial- und Bildungseinrichtungen



Aufenthaltsbereiche



Konzept - Siedlungsentwicklung



Bestand	allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet
potenzielle Flächen Siedlungsentwicklung	Gewerbegebiet
	Sondergebiet
	öffentliche Nutzung
	im FNP vorgesehene Erweiterungsflächen
	Ortsabrundungs- und Innenbereichssatzungen
	Flächen für Wohnbauentwicklung (FNP) - bevorzugt zu entwickeln <i>Ziel: dörfliche Wohn- und Siedlungsqualität mit ortstypischen Merkmalen: „grünes Dorf“</i>
	Flächen für Wohnbauentwicklung (FNP und Hofstellen) im Ortskern - bevorzugt zu entwickeln <i>Ziel: dörfliche Wohn- und Siedlungsqualität durch Aufgreifen der gewachsenen Gebäudestruktur und -merkmale</i>
	aktive Hofstellen mit Zukunftsperspektive <i>Ziel: Ermöglichen einer wirtschaftlichen und dorfgerechten Weiterentwicklung des Betriebs am Standort</i>
	mögliche landwirtschaftliche Entwicklungs- und Pufferflächen <i>Ziel: Konfliktvermeidung mit anderen Nutzungen</i>
	mögliche Erweiterung GE bzw. MI <i>Ziel: Weiterentwicklung am bestehenden Standort</i>
	mögliche, langfristige Erweiterung Wohnbauentwicklung

langfristig geplante
Routenführung



Konzept - Dorfmitte



Bestand - Erhalt, Sicherung, Weiterentwicklung

- Baudenkmal
- positive Wirkung für das Ortsbild (regionaltypische, meist bäuerliche Merkmale)
- raumbildende Giebelständigkeit
- strukturbildende Raumkanten
- siedlungs- und raumstrukturprägender Baumbestand
- innerörtliche Grün- und Freiflächen
- innerörtliches Fußwegenetz ausbauen

- soziale, öffentliche Nutzung
- gastronomische Nutzung
- Dienstleistung, Handwerk und Handel
- Landwirtschaft

Entwicklungsbereiche

- Entwicklungs- und Gestaltungsschwerpunkt
- Aufwertungsbereich
- mögliche Nachverdichtungsbereiche

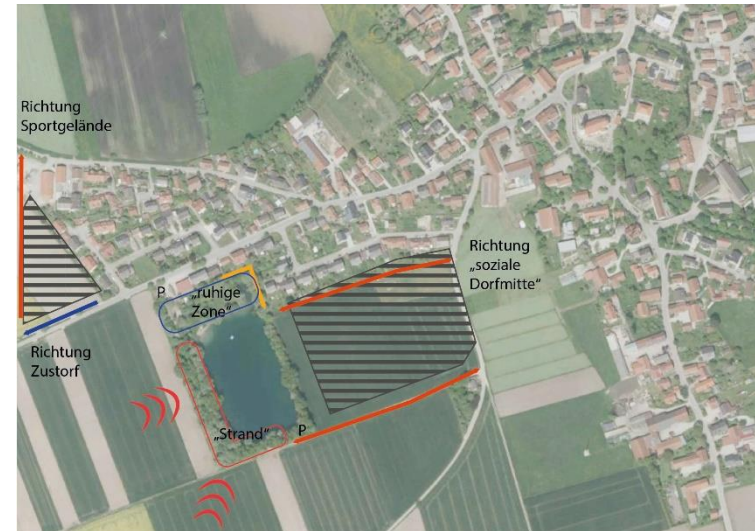
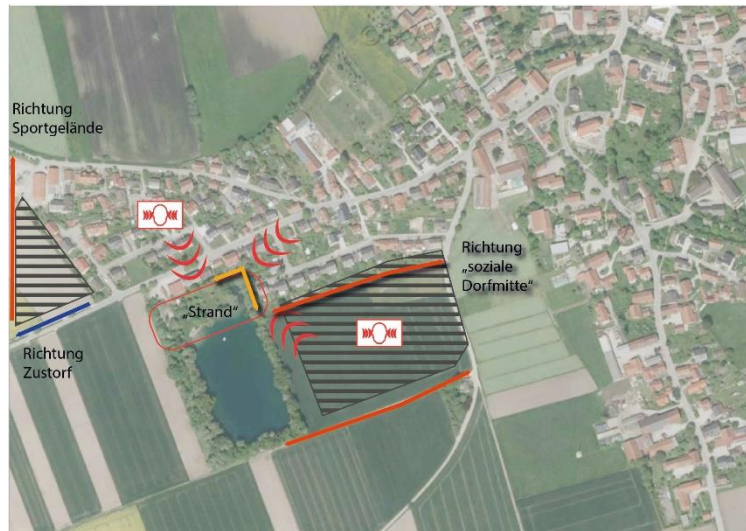
19



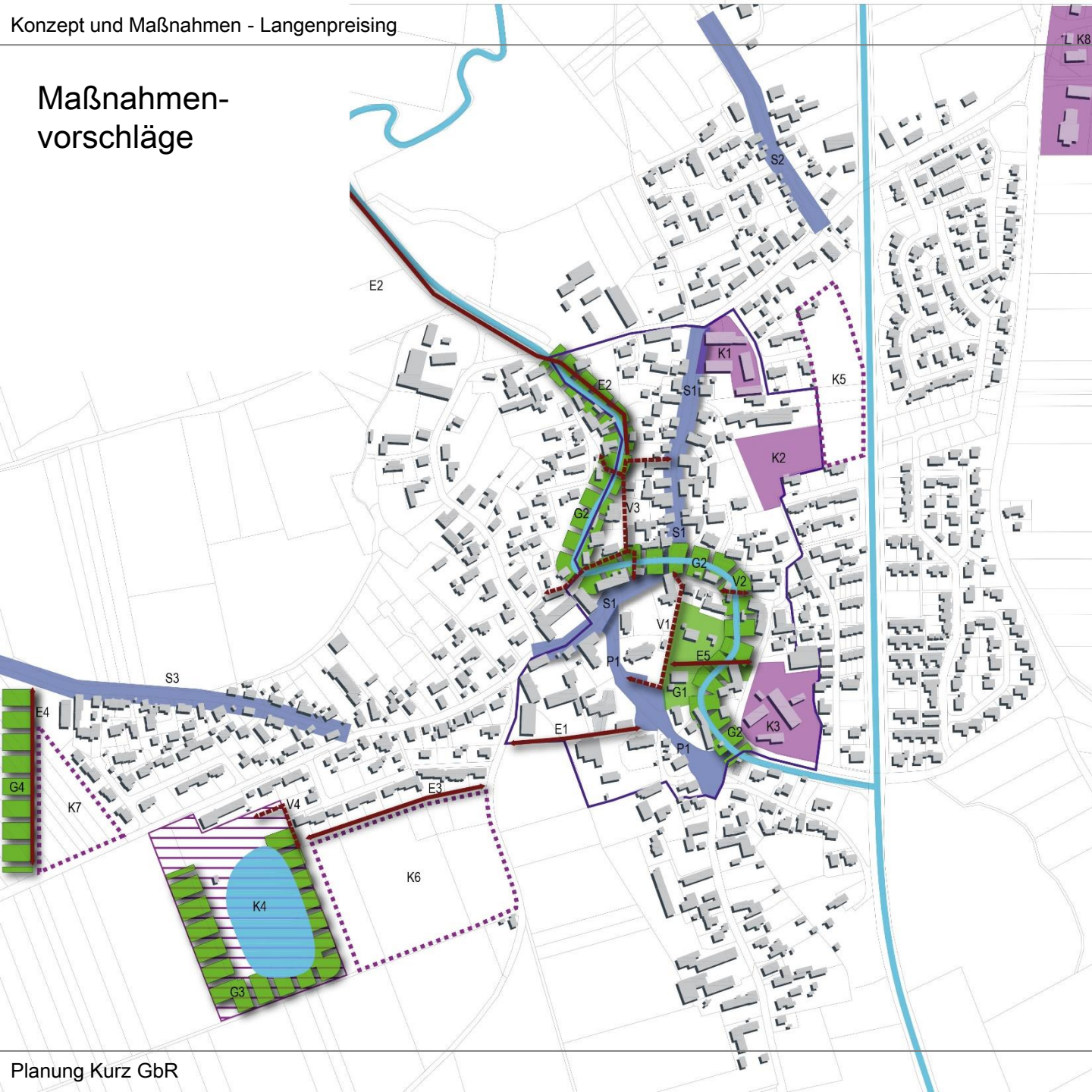
Entwicklungsidee - Freizeitgelände



- Mögliches Konfliktpotential
Wohnen - Freizeit
- Möglicher Lösungsansatz
Neudenken der Flächenaufteilung im
Erholungsgebiet



Maßnahmen- vorschläge



Konzepte	Erhalt und Weiterentwicklung dörfliche Orts- und struktur	
	K1	Rahmenplan Preysingstraße Nord - ehem. Hofstelle vor Umstrukturierung (~5.000 m²)
	K2	Rahmenplan Gröppen-, St.- Martins-Str. - innerörtliche Freifläche (~7.600 m²)
	K3	Rahmenplan Strogenstraße - ehem. Hofstelle vor Umstrukturierung (~9.500 m²)
	K4	Entwicklungsplan Freizeitsee (~34.300 m²)
	K5	Aufstellung B-Plan - innerörtliche Freifläche (~5.300 m²)
	K6	Aufstellung B-Plan - südlicher Ortsrand (~37.000 m²)
	K7	Aufstellung B-Plan - westlicher Ortsrand (~12.500 m²)
	K8	GE-Entwicklung - Weiterentwicklung Standort

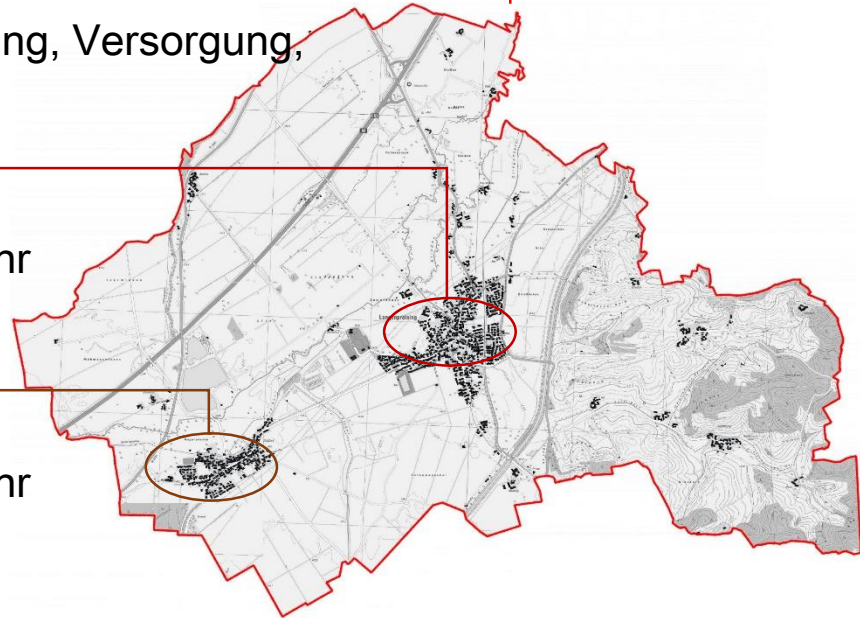
Verbindungen	Ergänzungen und Verbesserungen im örtlichen Wegesystem	
	E1	„soziale Ortsmitte“ - Thenner See Str. (~210 m)
	E2	Strogen - Rosenau (~160 m + 450 m)
	E3	Freizeitsee - Thenner See Str. (~ 250 m)
	E4	„westlicher Ortsrand“ (~230 m)
	E5	Pfarrgarten - Feuerwehrhaus (~80 m)
	V1	Pfarrgasse - Prisostraße (~200 m)
	V2	Am Jägersteg (~25 m)
	V3	Wege an der Strogen (~360 m)
	V4	Weg am Freizeitsee (~80 m)

Straßen und Plätze	dörfliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität	
	P1	„soziale Ortsmitte“ - Platz- und Straßenraumgestaltung mit Umfeld und Anschlussbereichen (~200m)
	S1	„giebelständiges Straßendorf“ - Straßenraumgestaltung mit Seitenbereichen (~500m)
	S2	Moosburger Straße Richtung Pottenau - Rückbau der ehem. Staatstraße mit begleitendem Radweg (~800 m + 900m)
	S3	Deutlmooser Straße zwischen Frauenstraße und Sportgelände - Straßenraumgestaltung mit Seitenbereichen (~570 m)

Grünstrukturen	Hervorgehoben Grundqualität Langenpreisings	
	G1	Öffnung, gestalterische und funktionale Aufwertung Pfarrgarten
	G2	Pflegemaßnahmen entlang der Strogen zur Verbesserung Zugänglichkeit und Erlebbarkeit
	G3	Pflegemaßnahmen am Ufer des Freizeitsees
	G4	Aufbau von Ortsrandstrukturen am westlichen Ortsrand

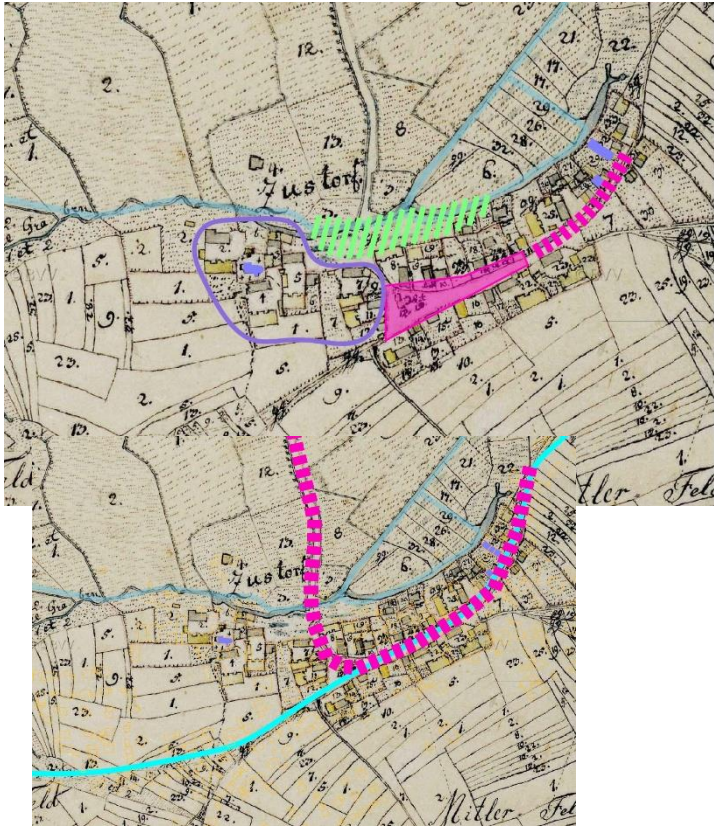
Betrachtungsebenen und Themenfelder

- **Gemeindeebene**
Funktionsverteilung, Siedlung, Bevölkerung, Versorgung, Freizeit, Wirtschaft, Verkehr, Natur
- **Hauptort Langenpreising**
Siedlung, Daseinsvorsorge, Grün, Verkehr
- **Zustorf**
Siedlung, Daseinsvorsorge, Grün, Verkehr



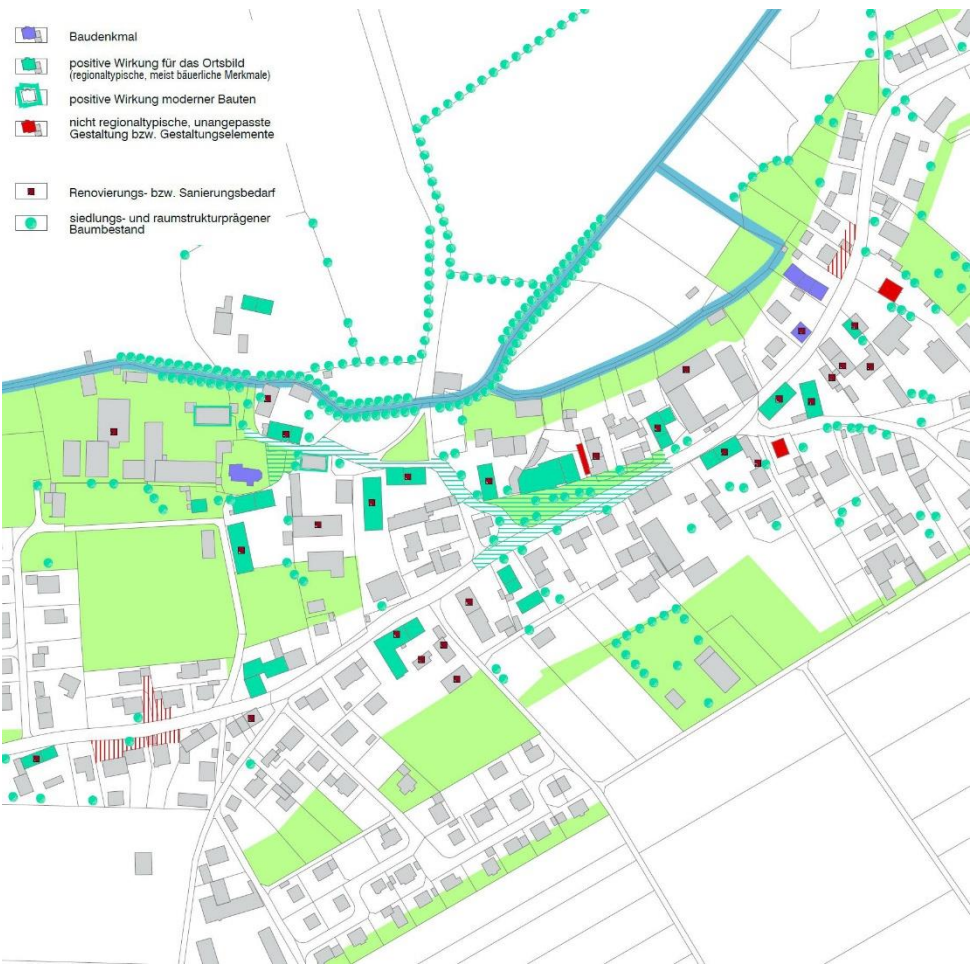


Siedlungsentwicklung



Potentiale

Gewachsene, ablesbare Ortsstruktur (St.-Stephansplatz und Kirchemumfeld)
Denkmalgeschützte und regional-typische Gebäude
Ansatz Ortsmitte St.-Stephansplatz



Herausforderungen

Druck auf Siedlungs- und Gebäudestruktur durch Bevölkerungswachstum
Brüche in der gewachsenen Struktur durch Nachverdichtung, Ergänzungen und Neubauten



Versorgungssituation

Potentiale

Dörfliche Struktur mit
landwirtschaftlicher Prä-
gung

Soziale Treffpunkte: Ver-
einsheim, Gasthaus

Dörfliche Handwerksbe-
triebe

Herausforderungen

Substitution Angebot notwendig,
aber durch ÖPNV für nicht mobile
Bevölkerungsgruppen eingeschränkt

Keine medizinische Versorgung

Tendenz von dörflicher Mischstruktur
zu Wohnnutzung

Kaum soziale oder kulturelle
Nutzungen





Grünstrukturen

Potentiale

Lockere, von Grün- und Freiflächen durchsetzte Siedlungsstruktur

Schlotgraben mit Grün-Strukturen

Obstwiesen im Umfeld der Landwirtschaften

Herausforderungen

„verbuschte“ Bereiche entlang Kirchstraße und Schlotgraben (mangelnde Erreilbarkeit, unklare Nutzungssituation)

Verbesserung Grünstrukturen entlang Römerstraße





Verkehr

Potentiale

Dörfliche Straßen organisieren unterschiedliche Verkehrsarten unter gegenseitiger Rücksichtnahme



Herausforderungen

Gefahrenstellen entlang Ortsdurchfahrt:
 Durchfahrtsgeschwindigkeit,
 eingeschränkte Barrierefreiheit,
 Buswendeplatz, unübersichtliche
 Querungssituationen, ungeordnetes
 Parken
 Sanierungszustand Straßenoberfläche



Werte und Mängel



Grünstruktur	
	siedlungs- und raumstrukturprägender Baumbestand
	Obstwiese
	innerörtliche Grün- und Freiflächen
	Bodendenkmal
	Biotopflächen (amt. Kartierung)
	flächige Gehölzstrukturen
Verkehrsstruktur	
	innerörtliches Fußwegenetz ausbauen
	Bushaltestelle

Siedlungs- und Gebäudestruktur	
	Baudenkmal
	positive Wirkung für das Ortsbild (regionaltypische, meist bauliche Merkmale)
	Gebäude mit Fernwirkung
	gewachsene, dörfliche Straßenräume
	mögliche Nachverdichtungsbereiche
Nutzungsstruktur	
	soziale, öffentliche Nutzung
	gastronomische Nutzung
	Instleistung, Handwerk und Handel
	Landwirtschaft

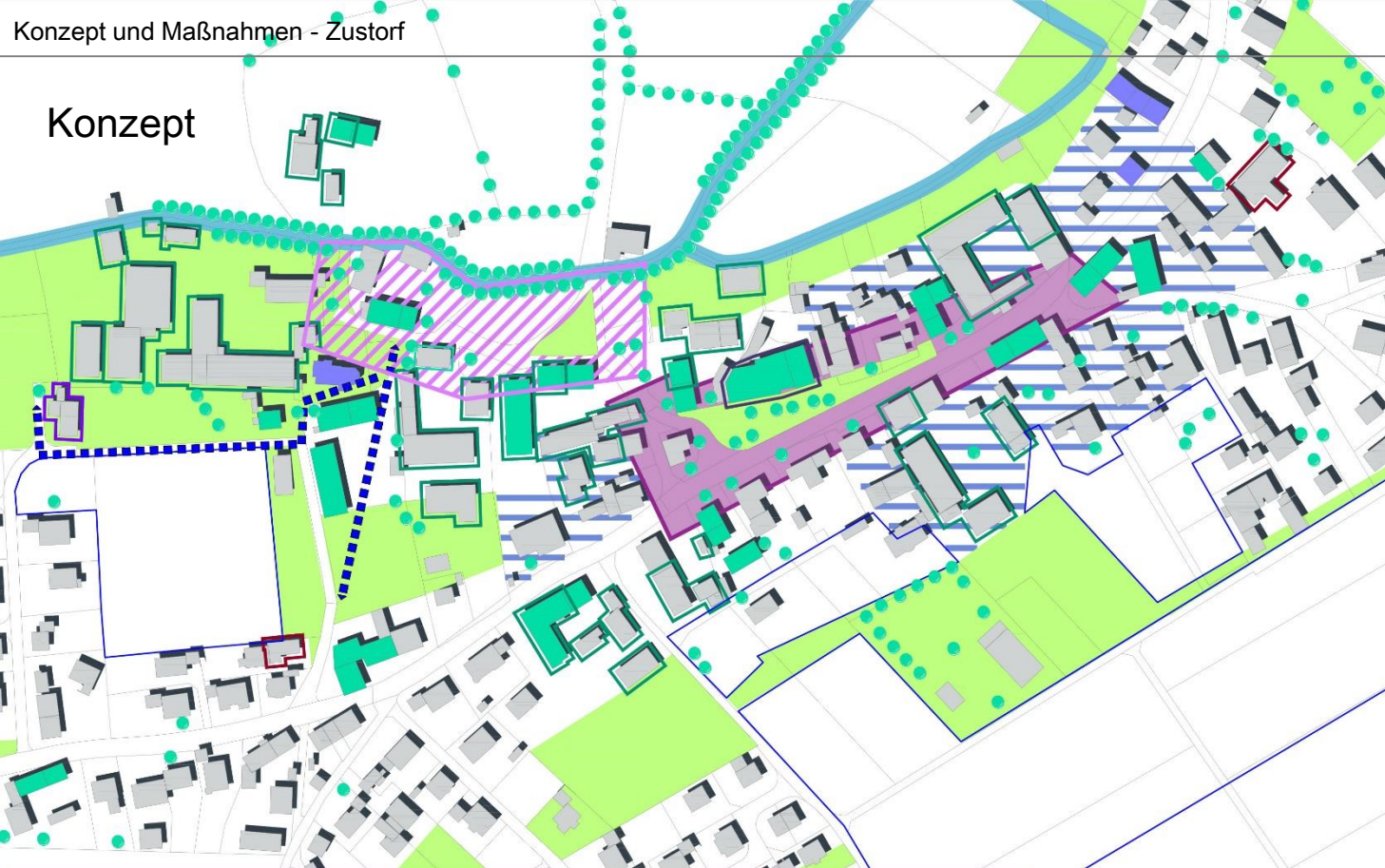
Allgemeine, nicht verortbare Werte	
-	Ortsmitte im Umfeld des St.-Stephansplatzes und des Kirchwegs mit dem räumlichem und funktionalem Potential als zentraler Treffpunkt
-	Bevölkerungszuwachs durch positive natürliche Entwicklung und Zuwendung, v.a. Familienwanderung als "Motor"
-	aktive und engagierte Dorfgemeinschaft mit unterschiedlichen kulturellen, sozialen und Unterstützungsangeboten für verschiedene Lebensphasen
-	Erholungs- und Freizeitwert der umgebenden Landschaft, z.B. des Erholungsgeländes
-	Lage in wirtschaftlich und kulturell prosperierendem Umfeld im Großraum München
-	positive wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde mit teilweise noch vorhandenen gemischten Strukturen im Ortsbereich

Allgemeine, nicht verortbare Mängel	
-	Dorfmitte um St.-Stephansplatz und Kirchenweg mit gestalterischen und funktionalen Defiziten
-	zunehmende Überalterung der Gesellschaft im Gemeindegebiet mit Herausforderungen für soziale und funktionale Strukturen (Wohnen,...)
-	Überprägungen im Landschaftsraum bzw. Nutzungskonflikte, z.B. Freizeit- ggü. Wohnnutzung
-	Strukturwandel in der (Land-)Wirtschaft führt zu Herausforderungen hinsichtlich des funktionalen und gestalterischen Erhaltungszustandes der gewachsenen Strukturen



Siedlungs- und Gebäudestruktur	
	Gebäude mit nicht regionaltypischen bzw. unangepassten Elementen
	Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf
	Straßen-, Platzraum mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
Nutzungsstruktur	
	Leerstand, Unternutzung
	Bushaltestelle, nicht barrierefrei
	mögliche Umstrukturierungsbereiche
Verkehrsstruktur	
	Sicherung Fußwegverbindung
	Durchgangstraße mit unzureichenden Seitenbereichen und hoher Geschwindigkeit
	ungesicherte Querungstelle
	Gefahrenstellen
	unzureichende Parksituation
Grünstruktur	
	Aufwertungsbedarf an innerörtlichen Grün- und Freiflächen

Konzept



Bestand - Erhalt, Sicherung, Weiterentwicklung

-  Baudenkmal
-  positive Wirkung für das Ortsbild (regionaltypische, meist bäuerliche Merkmale)
-  siedlungs- und raumstrukturprägender Baumbestand
-  innerörtliche Grün-, Freiflächen und Flächen für die Landwirtschaft
-  innerörtliches Fußwegenetz ausbauen
-  soziale, öffentliche Nutzung
-  gastronomische Nutzung
-  Dienstleistung, Handwerk und Handel
-  Landwirtschaft

Entwicklungsbereiche

-  Entwicklungs- und Gestaltungsschwerpunkt
-  Gestaltungsbereich "Aue - Kirche"
-  mögliche Umstrukturierungsbereiche (Nutzungsverluste in der Landwirtschaft)
-  mögliche Nachverdichtungsbereiche (Mischnutzung und Wohnen)

"Dorfmitte Zustorf" - Entwicklungs- und Gestaltungsschwerpunkt

- gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte im Bereich St.-Stephansplatz
- Anlage eines flächig wirkenden, einheitlich gestalteten Platzbereichs mit unterschiedlichen Angeboten und Funktionen
- Anforderungen:
 - _ Verbesserung der Wendemöglichkeit für den Bus
 - _ Integration der Bushaltestelle mit Warte- und Aufenthaltsfunktion
 - _ funktional und gestalterisch angepasstes Parkraumangebot
 - _ Angebot der Freischankflächen besser in die Platzsituation integrieren
 - _ Aufenthaltsbereich als dörflichen Treffpunkt herausarbeiten
 - _ Beachten der Grundsätze von Barrierefreiheit
 - _ Herausarbeiten dörflicher Gestaltungsmerkmale

"Aue - Kirche" - Gestaltungsbereich

- Entwicklung der ungelösten Freifächensituation in gestalterischem Zusammenhang zwischen Angerbreich und Kriche
- Anforderungen:
 - _ Herausarbeiten der Qualitäten des offenen, dörflichen Straßenraums
 - _ Herstellen bzw. Sichern einer fußläufigen Verbindung zwischen der Dorfmitte und dem westlich gelegenen Sportplatz
 - _ Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Bachlaufs verbessern

mögliche Umstrukturierungsbereiche

- dorfgerichte Nach- bzw. Umnutzung offengelassener und leerstehender Hofstellen zum Erhalt der Orts- und Gebäudestruktur
 - _ Handwerksbetriebe fördern
 - _ Wohnen im Sinne einer dörflichen Qualität und Gebäudestruktur
 - _ behutsame und verträgliche Erweiterungen bzw. Veränderungen

mögliche Nachverdichtungsbereiche

- dorfgerichte und bedarfsorientierte Nachverdichtung in Richtung einer dörflich strukturierten Mischnutzung und Gebäudestruktur



Konzept - Siedlungsentwicklung





Maßnahmenvorschläge



Erhalt und Weiterentwicklung dörfliche Orts- und Siedlungsstruktur

- K1 Rahmenplan Umstrukturierung Ost - ehem. Hofstruktur mit Freiflächenpotential (~60.400 m²)
- K2 Rahmenplan Umstrukturierung Mitte - ehem. Hofstellen (~6.600 m²)
- K3 Rahmenplan Umstrukturierung Ost - ehem. Hofstellen (~7.400 m²)
- K4 Rahmenplan Umstrukturierung „südlich der Kirche“ - ehem. Hofstellen (~11.830 m²)
- K5 Aufstellung B-Plan - Freifläche am westlichen Ortsrand (~8.400 m²)

Konzepte

Ergänzungen und Verbesserungen im örtlichen Wegesystem

- E1 „Radweg am westlichen Ortsausgang bis zur Staatsstraße (215 m)“
- V1 Sicherung Kirchenweg (120 m)

Verbindungen

dörfliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität

- P1 „zentrale Ortsmitte, trichterförmiger Platz“ (3.100 m²)

Straßen und Plätze

Zugänglichkeit von dörflichen Grün- und Freibereichen

- G1 Pflegemaßnahmen im Umfeld des Schottgrabens

Grünstrukturen