

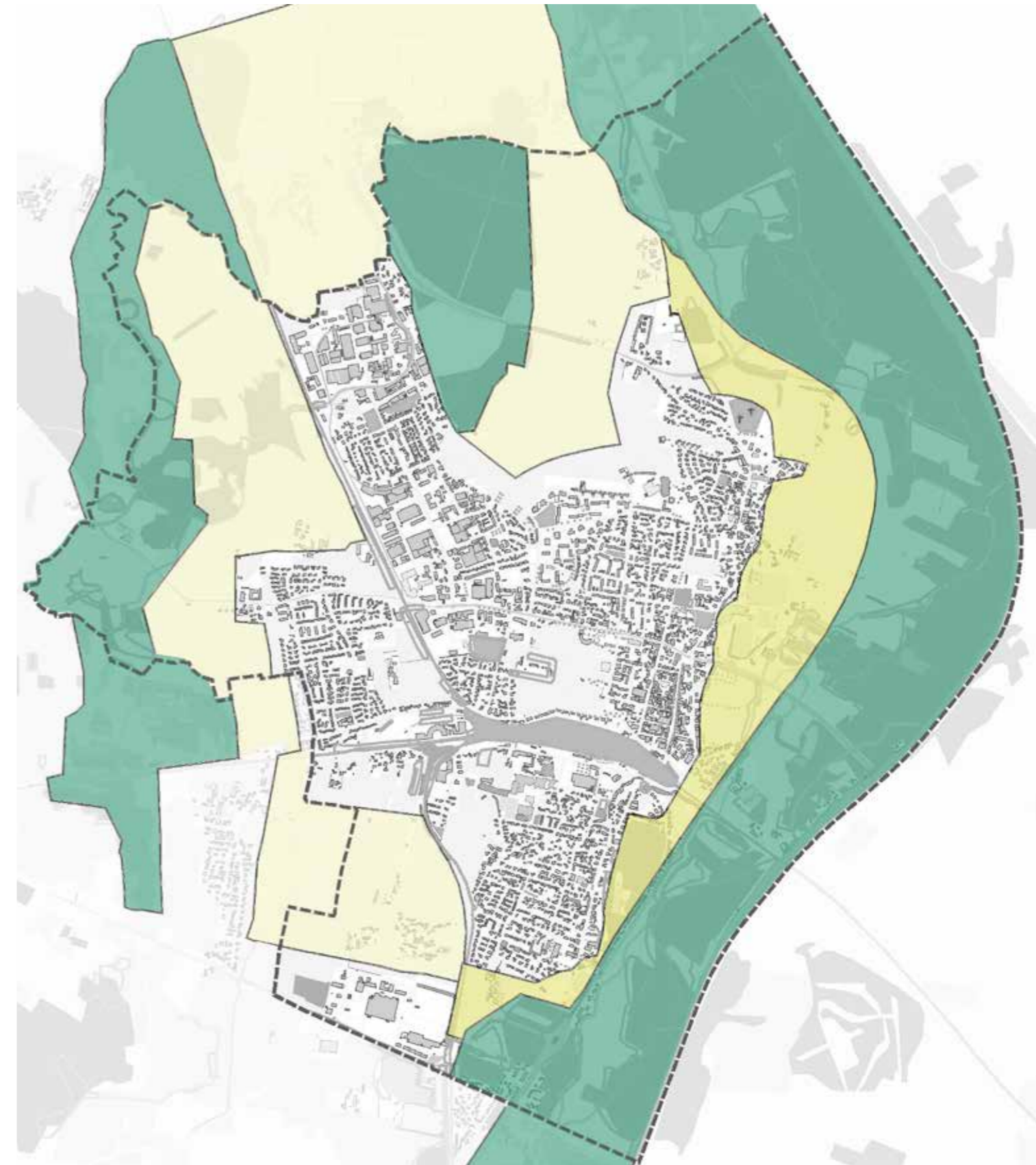
## 5.5 Freiflächenkonzepte

### 5.5.1 Tabuflächen

Als erste Idee für die Entwicklung der Freiflächen und der Landschaft in und um Freilassing wurde folgendes Grobkonzept entwickelt:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Saalachau im Osten und der ökologisch empfindlichen Landschaftsräume an der Sur im Westen.
- Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen und der dörflichen Strukturen.
- Freihalten einer Entwicklungszone zwischen B20 und Hangkante für Landwirtschaft, Freizeit und Sport.
- Innenverdichtung, Entwicklung und Reparatur der Ortsränder im Übergang zur Landschaft.

- Stadtgrenze
- Entwicklung Landschaft | Gewässer
- Entwicklung Sport | Freizeit
- Entwicklung Landwirtschaft | Energie



Tabuflächen  
M 1:25.000

### 5.5.2 Entwicklungsbänder

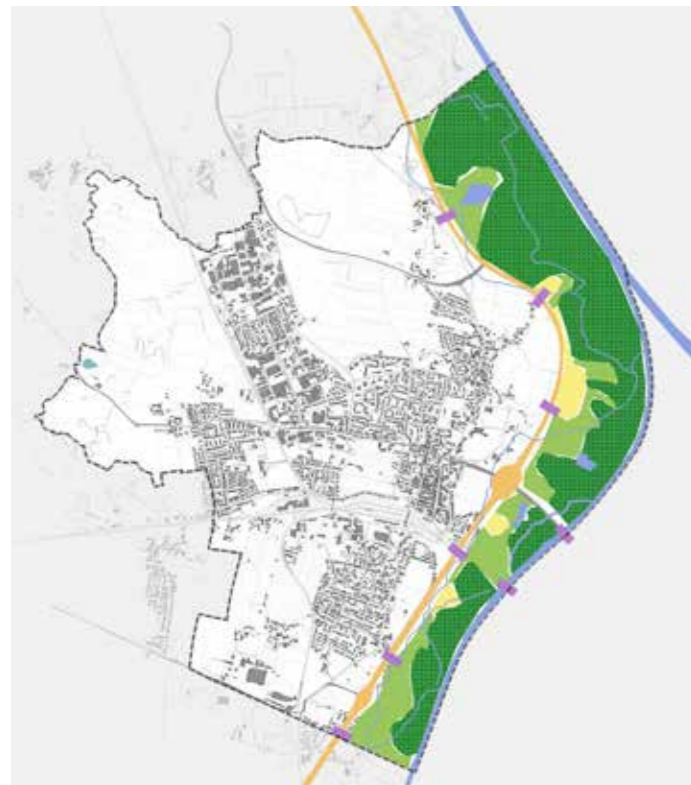
Ausgehend von den vorhandenen linearen Strukturen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, werden zusammenhängende Entwicklungszonen definiert.

**Auenband:**  
Die ökologisch wertvollen und geschützten Flächen im Auenband sind im Osten durch Saalach und Salzach und im Westen durch die Bundesstraße begrenzt. Hier hat die Entwicklung von Ökologie Vorrang.

**Freizeitband:**  
Vielfältige Einrichtungen für Sport und Freizeit (Sportstätten, Sportgelegenheiten) befinden sich zwischen der Hangkante und der B 20. Eine intensive Vernetzung mit der Innenstadt und dem Auenband ist notwendig. Für diesen östlichen Ortsrand ist das

Freihalten von Bebauung von Bedeutung.

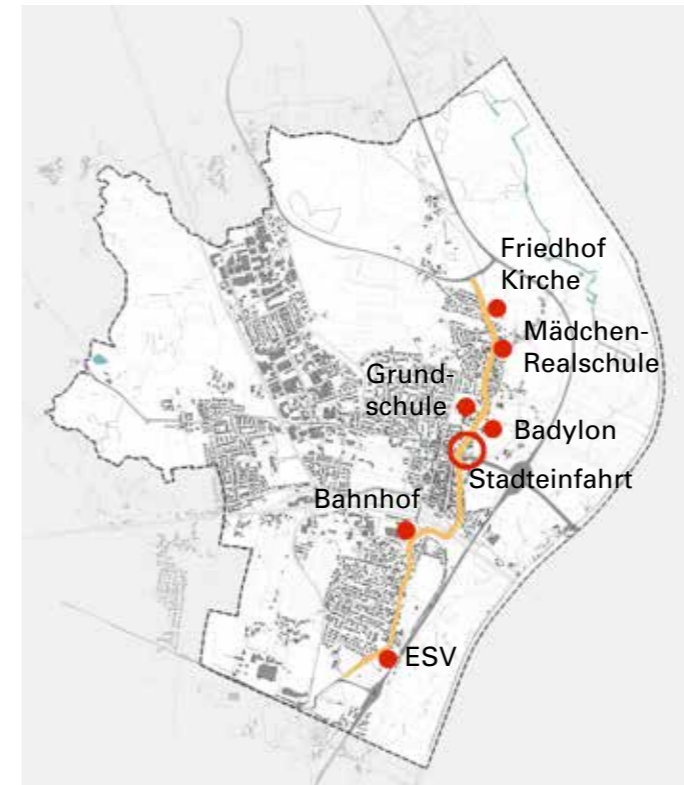
**Historische Straße:**  
An der historischen Laufener Straße - Reichenhaller Straße befinden sich wichtige städtische Einrichtungen wie Friedhof, Kirche, Schulen oder Bahnhof. Die Qualität des öffentlichen Raums und des historischen Straßenzugs soll gesteigert werden. Hier befindet sich ein hohes Entwicklungspotential.



Auenband ohne Maßstab



Freizeitband ohne Maßstab



Historische Straße ohne Maßstab



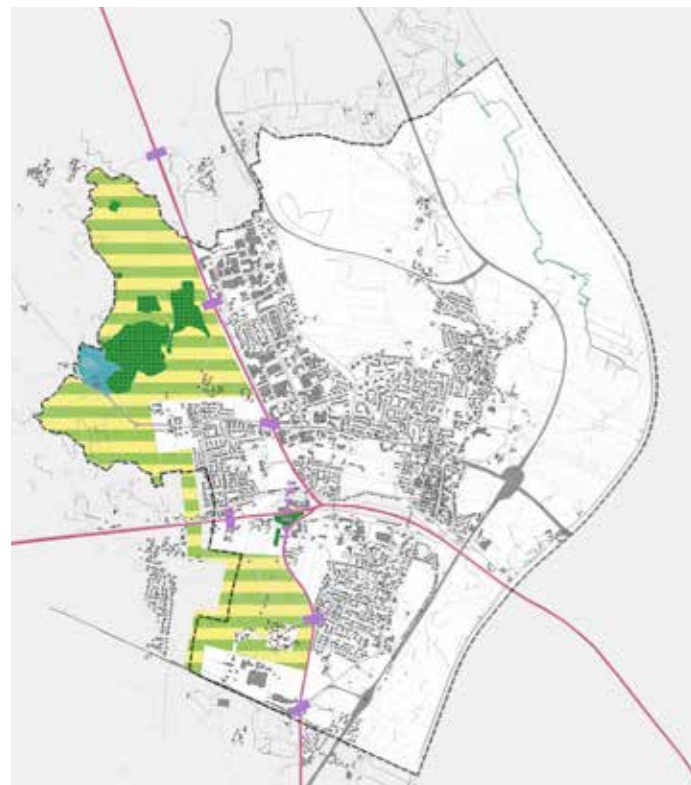
5.5.2 Entwicklungsbänder



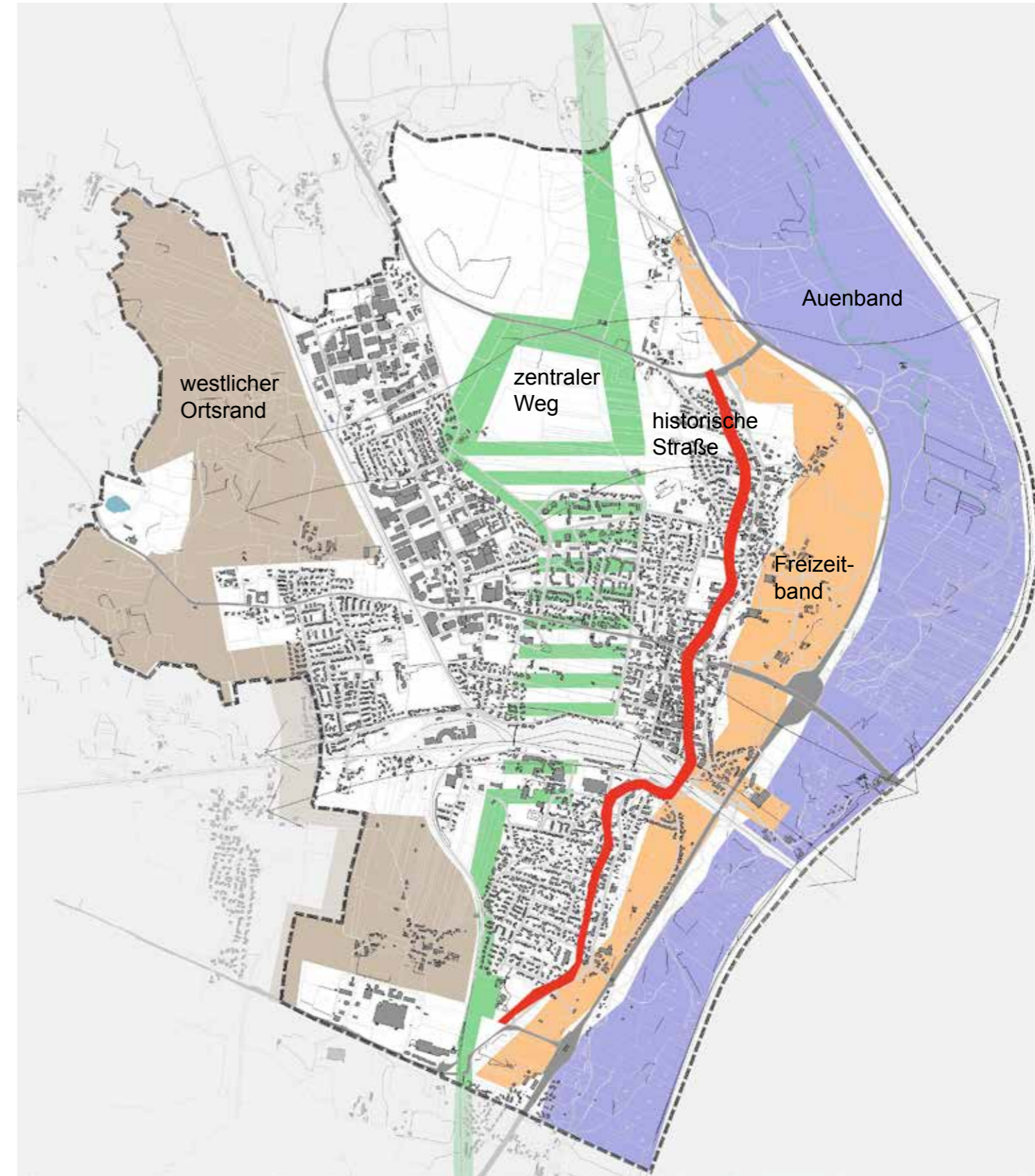
Zentraler Weg  
ohne Maßstab

**Zentraler Weg:**  
Eine „grüne Verbindung“ durch die Stadt von Norden nach Süden lässt sich mit der Realisierung von neuen Wohnquartieren am Ortsrand und im Zentrum (Nachverdichtung) verwirklichen. In diesem Entwicklungsband ist Raum für öffentliche Einrichtungen sowie für Fuß- und Radwege.

**Westlicher Ortsrand:**  
Die hohe Qualität des westlichen Ortsrands gilt es behutsam weiterzuentwickeln. Landwirtschaftliche und bäuerliche Strukturen sollen gesichert werden.



Westlicher Ortsrand  
ohne Maßstab

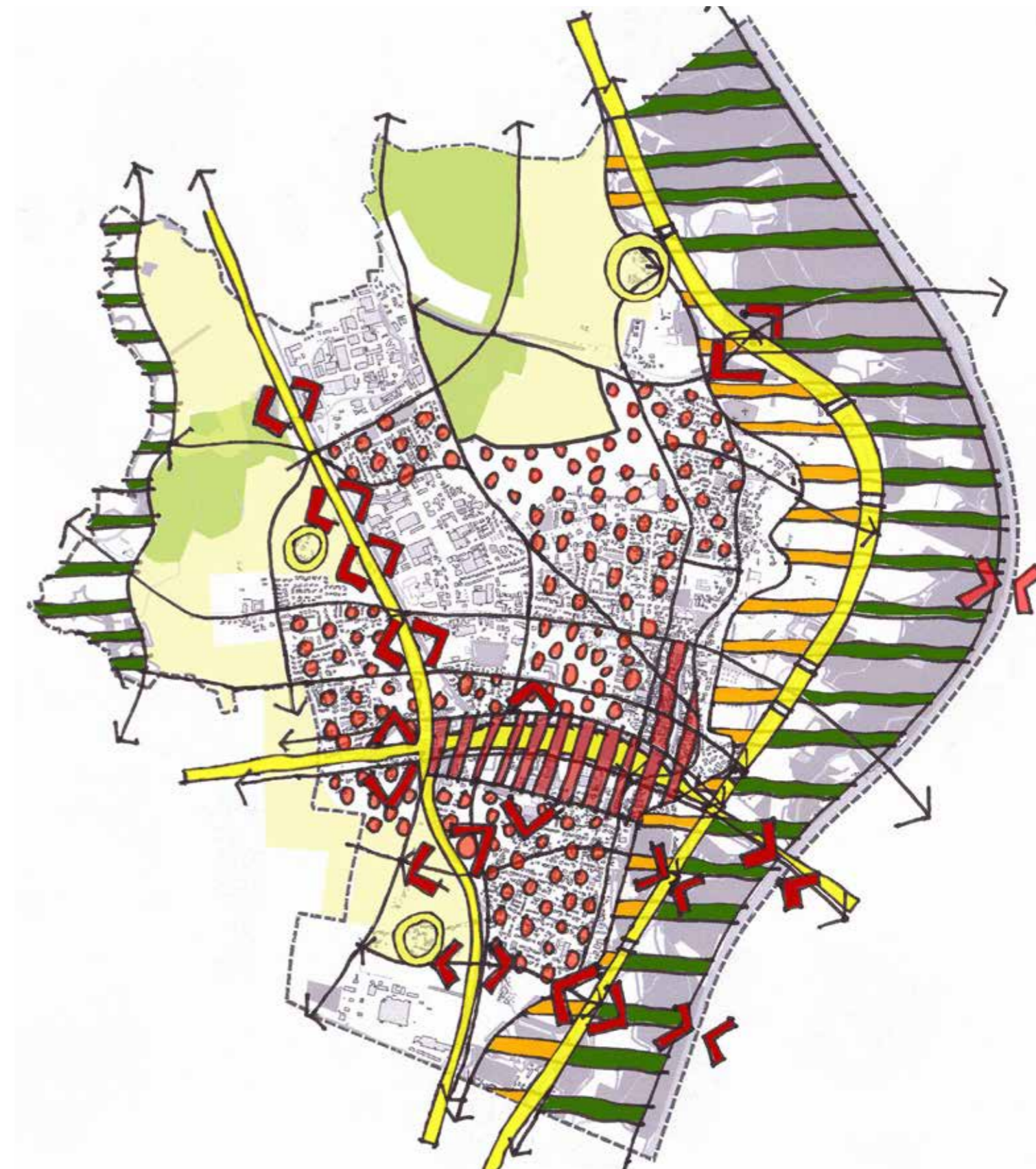


Entwicklungsbänder  
M 1:25.000

### 5.5.3 Handlungsfelder

Dieses Leitbild definiert die relevanten Themenschwerpunkte und übergeordneten Ziele, die für die Ortsentwicklung von Freilassing von besonderer Bedeutung sind. Die Handlungsfelder haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Vielmehr stellen sie eine Grundlage für die Erarbeitung der nachfolgenden Einzelmaßnahmen dar, an denen sich die Mandatsträger orientieren können.

-  Sicherung der Landwirtschaft/der dörflichen Strukturen  
Erzeugung von Nahrungsmitteln/Energie  
Ausbildung von Ortsrändern
-  Erhaltung des Landschaftsraumes der Saalachau/Surbachs  
Weiterentwicklung der Lebensräume für Flora/Fauna/  
Naturerlebnis
-  Sicherung/Weiterentwicklung des Freizeit und Sport-  
bandes zwischen Hangkante und Bundesstraße
-  Barrieren überwinden  
Ergänzung der Unterführungen der Bahnstrecken/Bun-  
desstraße/Brücken über die Saalach  
Sichere Querungen über die Hauptstraßen
-  Netzwerk von F+R im gesamten Stadtgebiet  
Verbindung von Landschaft/Stadträumen
-  Sicherung/ Ergänzung von Wohnen  
Innenverdichtung  
Erhaltung der Identität der Quartiere  
Neue Qualitäten im Wohnumfeld aufbauen
-  Verbindung zentraler Orte der Innenstadt und des  
Bahnhofs  
Stabilisierung/Weiterentwicklung der Qualitäten



Handlungsfelder

## 5.6 Maßnahmen

### 5.6.1 Schutzgebiete

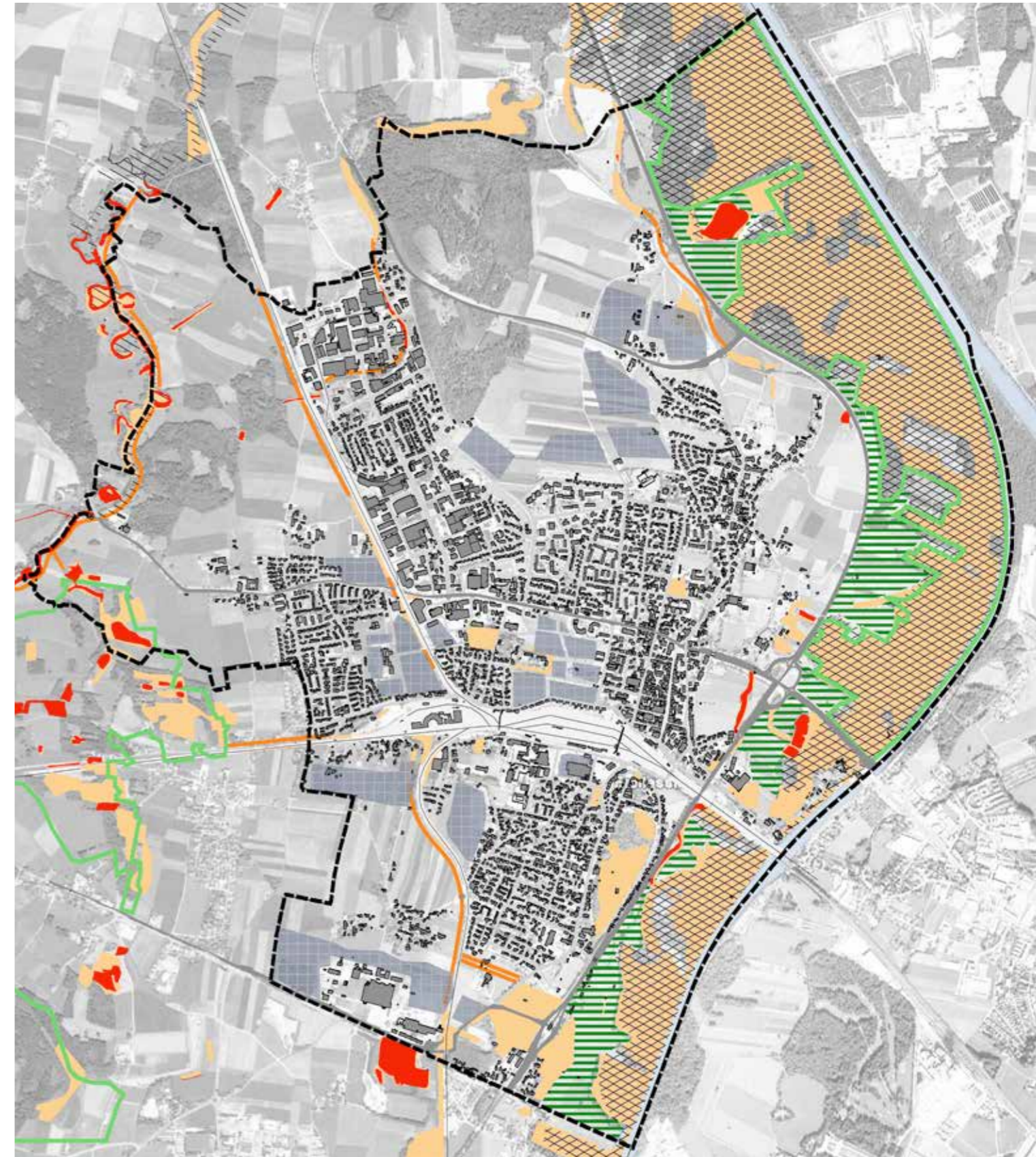
Ein Großteil der Fläche in der Aue ist naturschutzrechtlich gesichert. Hier überlappen sich Biotop, Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiete. Einzelne offene Flächen an der B 20 sind teilweise noch mit intensiver Nutzung belegt. Diese Flächen sind mögliche Standorte für Ausgleichsflächen der Bauentwicklung. So könnte langfristig ein durchgängiges ökologisches Band zwischen Salzach und B 20 entstehen.

Im Westen des Stadtgebiets sind an der Sur Feuchtbiotop vorhanden, die in ihrer Entwicklung eine sinnvolle Vernetzung erfahren sollen. Dies gilt auch für die kartierten Schutzstreifen an den Bahndämmen. Für die Entwicklung dieser Bereiche muss ein Abstand zur geplanten Bebauung eingehalten werden. Zusätzlich bereichert diese naturnahe Ästhetik das Stadt- und Landschaftsbild.



Beispiel: 25 ha Ausgleichsflächen

-  Entwicklungsflächen für Wohnen/Gewerbe
-  Biotop, kartiert
-  Biotop, gesetzlich geschützt §13, BNatSchG
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Vogelschutzgebiet / FFH Gebiet
-  Entwicklung Verbundsystem
-  Potential für Ausgleichsflächen im Auwald



Schutzgebiete  
M 1:25.000


### 5.6.2 Gewässer

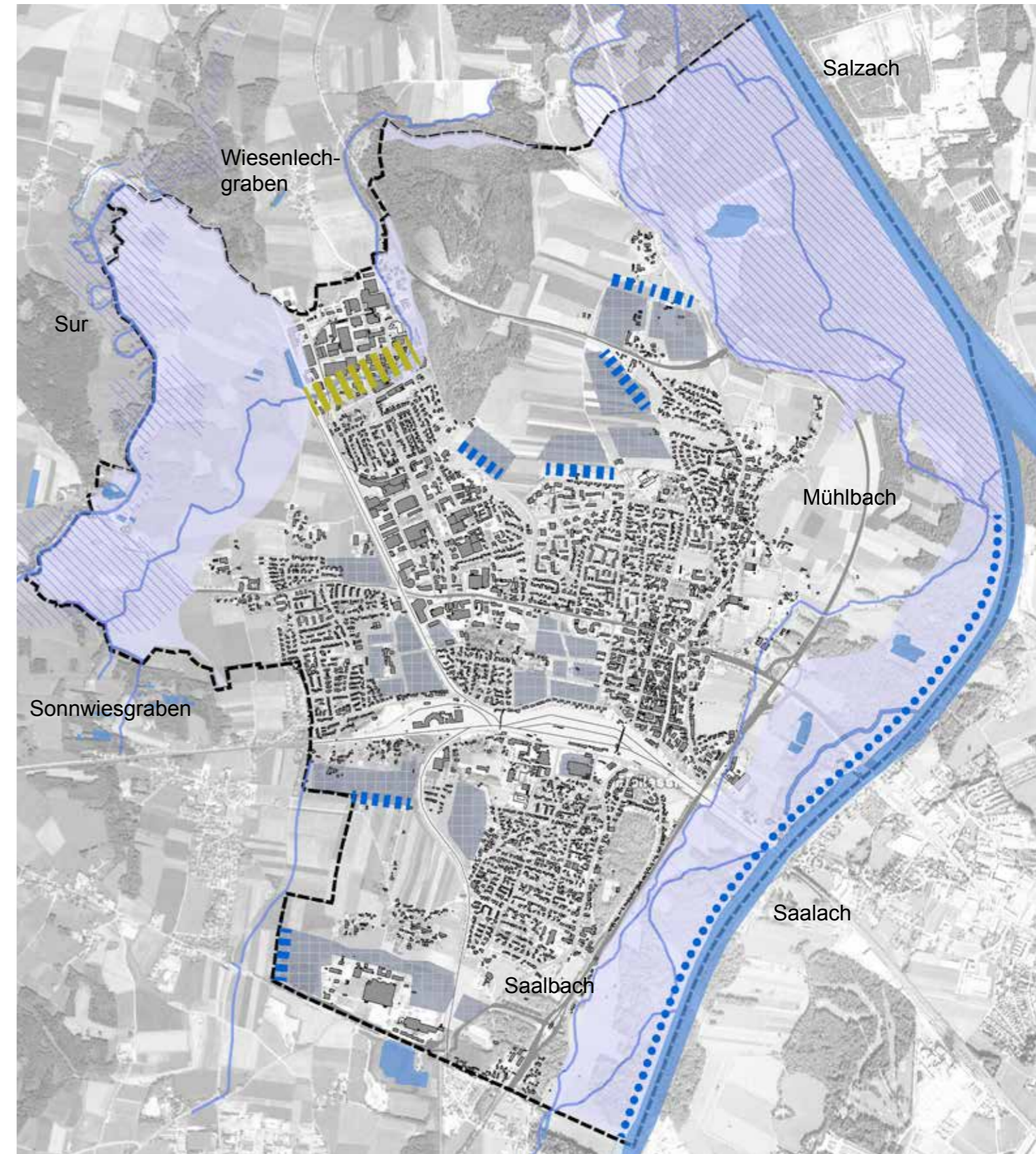
Die Auenbereiche der Saalach und Salzach sowie die wassernahen Streifen an der Sur sind größtenteils Überschwemmungsgebiete und empfindliche, grundwassernahe Flächen. Diese Gebiete schließen eine Bebauung vollständig aus. Sie sind für den Naturhaushalt und für die Retention von Bedeutung und zu sichern.

Für diese Flächen sind langfristige Pflegekonzepte zu entwickeln. Zur naturnahen Beobachtung und Erholung sollten punktuell die Gewässer erlebbar und betretbar gemacht werden.

Für die neuen Baugebiete ist bereits in der Phase der Bauleitplanung ein Wassermanagement zu entwickeln. Dabei sind naturnahe Sickerflächen und entsprechende Dachbegrünungen vorzusehen.



-  Entwicklungsflächen für Wohnen/Gewerbe
-  Retentionsraum sichern
-  Wassersensiblen Bereich beachten
-  Gewässer pflegen
-  Wassermanagement aufbauen
-  Erlebbarkeit der Saalach erhöhen
-  Renaturierung Wiesenlechgraben






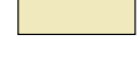

Gewässer  
M 1:25.000

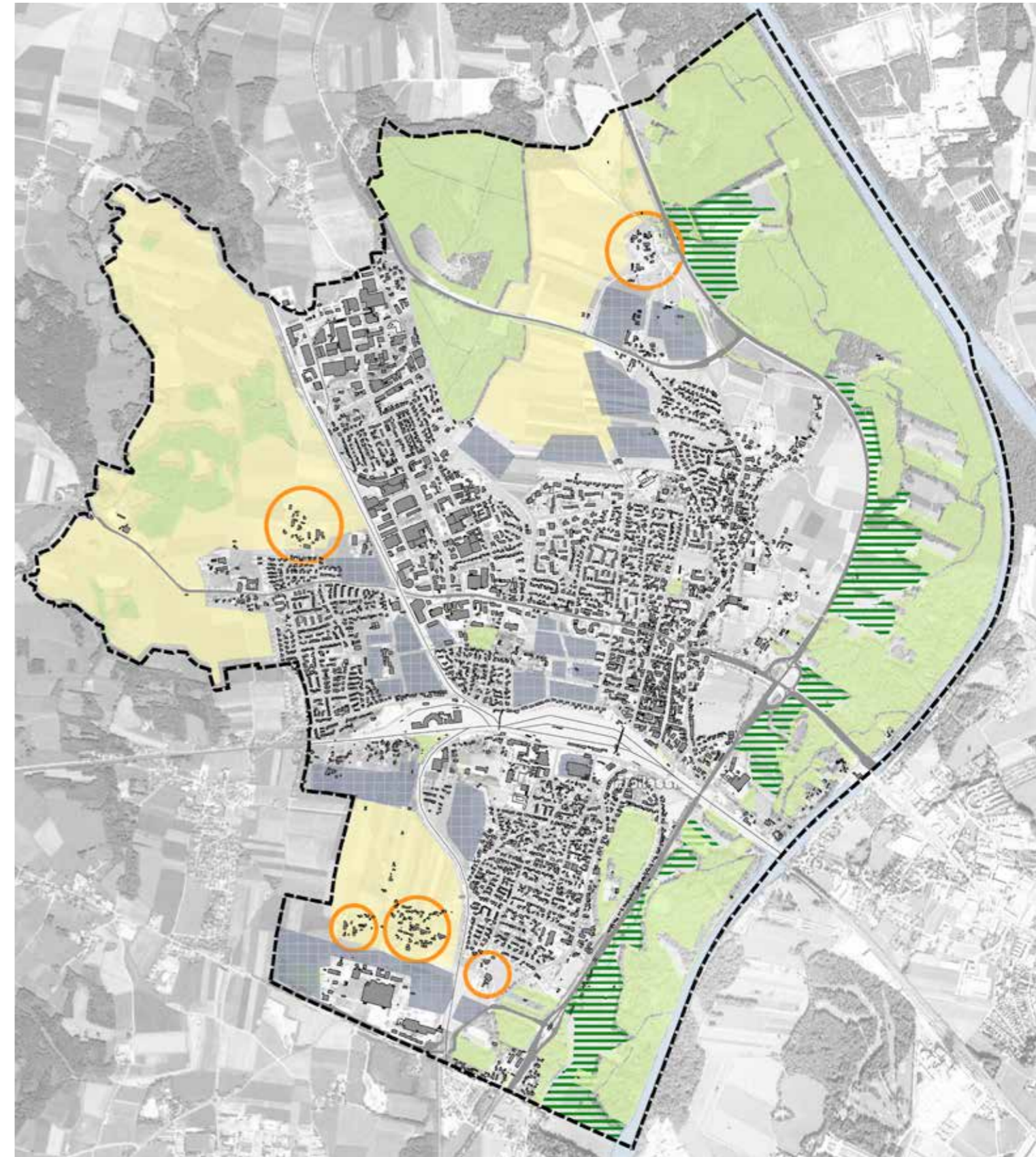
### 5.6.3 Landwirtschaft

Das Umfeld der Stadt Freilassing ist durch landwirtschaftliche Flächen mit der Kleinteiligkeit von Äckern, Wiesen und Wäldern geprägt. Diese Flächen schließen zum Großteil direkt an den Siedlungsrand an. Bei der Reparatur und Entwicklung der Ortsränder sollten schmale Streifen als Übergang in die Natur geschaffen werden. Dies könnten Obstwiesen, ökologische Ausgleichsflächen oder Grabeland sein.

Die Landwirtschaft soll langfristig gesichert werden. Dies gilt auch für die forstwirtschaftlich genutzten Bauernwälder. Die dörflich geprägten Weiler sollen ihre Eigenständigkeit erhalten. Die landwirtschaftlichen Flächen sind ein Aspekt der Stadterholung aber auch ein wichtiger Teil der Identität Freilassings. Insofern sind mögliche Ausgleichsflächen im Auenbereich als langfristiges Potential zu betrachten.



-  Entwicklungsflächen für Wohnen/Gewerbe
-  Bäuerlich geprägte Strukturen erhalten
-  Waldraum sichern
-  Landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten
-  Potential für Ausgleichsflächen im Auwald






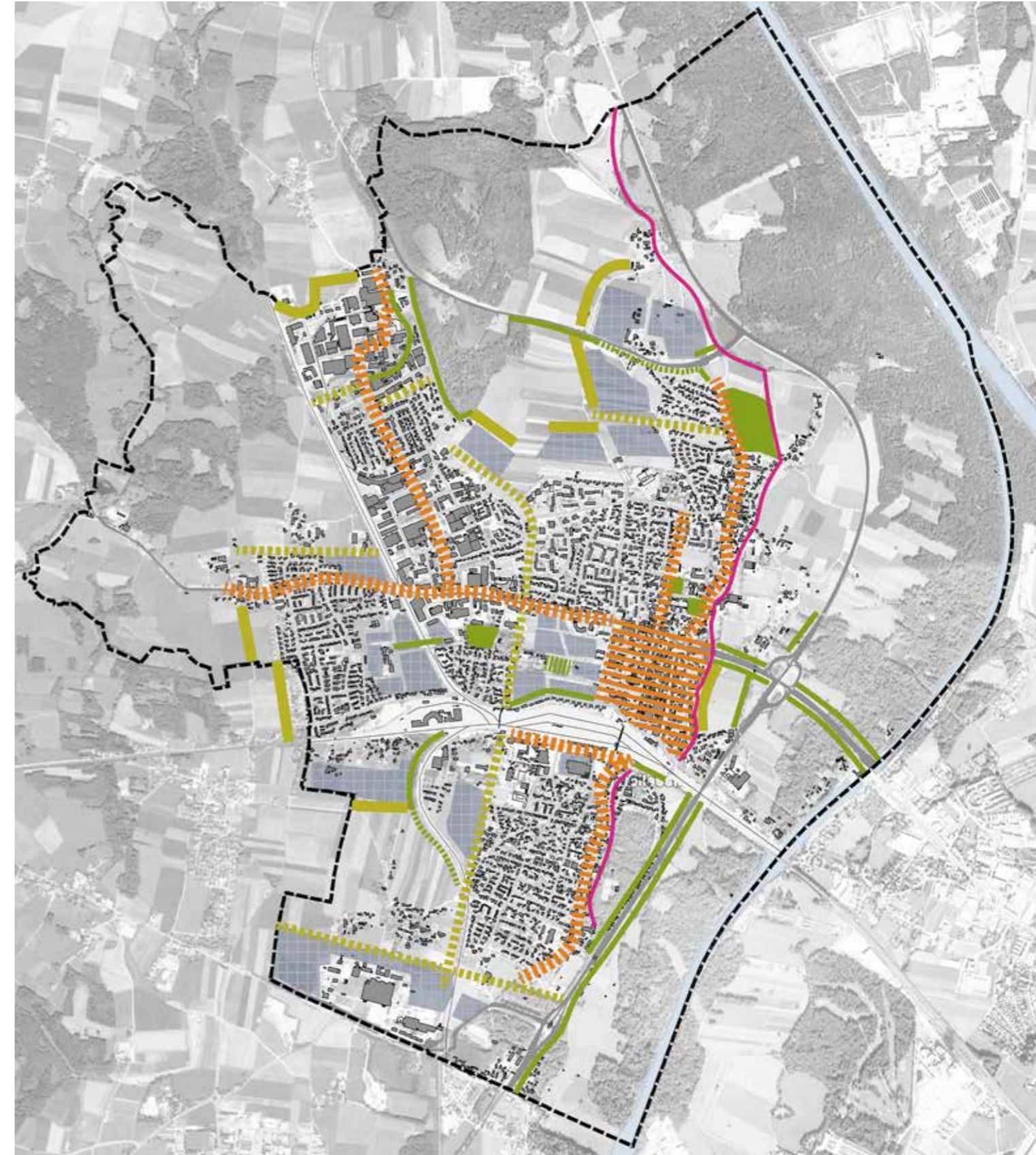
Landwirtschaft  
M 1:25.000

### 5.6.4 Öffentlicher Raum und Vegetation

Das Stadtgebiet von Freilassing ist intensiv durch Straßen, Wege und öffentliche Plätze vernetzt. In den meisten älteren Siedlungsgebieten ist dieser Raum hochwertig und gut durchgrünt. Die Münchner Straße, die Laufener Straße und besonders die Straßen im Gewerbegebiet bedürfen einer gestalterischen Aufwertung. Der Straßenraum soll nicht nur für den motorisierten Verkehr, sondern auch als Lebensraum gestaltet werden. Neben diesen wichtigen Straßen leisten die Grünverbindungen mit ihren Fuß- und Radwegen einen Beitrag zur feinmaschigen Vernetzung. Die Stadtränder sind durch Reparatur und Bauleitplanung weiter zu entwickeln. Die historische Hangkante ist zu erhalten und im Stadtraum wieder erlebbar zu machen.



-  Entwicklungsflächen für Wohnen/Gewerbe
-  Grünzug/-verbindung aufbauen
-  Ortsrand entwickeln
-  Grünraum sichern
-  Grünraum entwickeln
-  Stadt- und Straßenraum aufwerten
-  Hangkante sichern









Öffentlicher Raum und Vegetation  
M 1:25.000

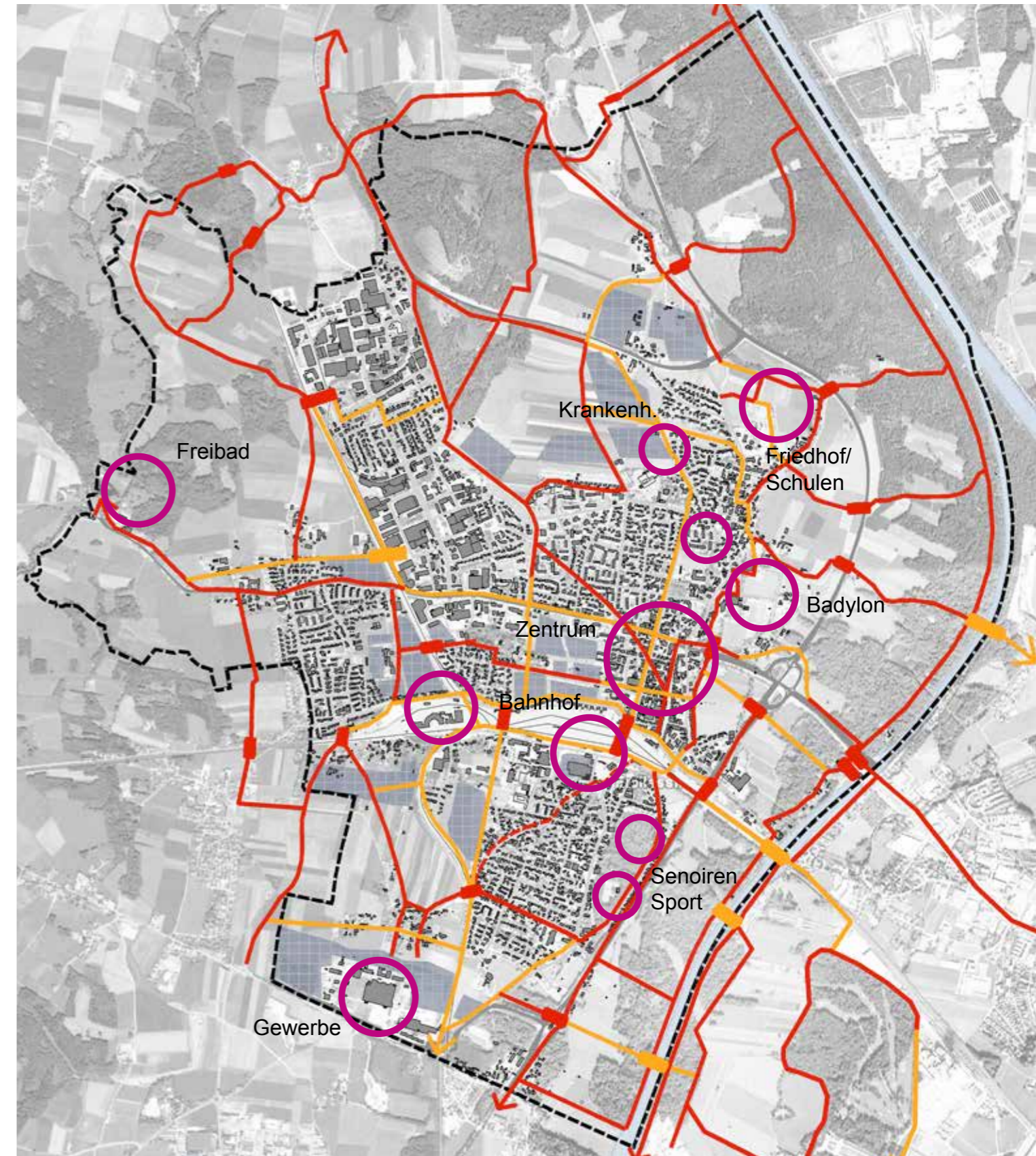


### 5.6.5 Freizeitwege

Neben dem Ausbau der innerstädtischen Fuß- und Radwege (siehe Fachkapitel Verkehr) ist die Vernetzung von Freizeitwegen in den Landschaftsraum von Bedeutung. Diese Wege dienen als Verbindung in die Natur und der körperlichen Ertüchtigung. Mit einem dichten Netz an Wegen, abseits der Hauptstraßen, kann der Umstieg vom Auto auf das Rad gefördert werden. Sie vernetzen darüber hinaus öffentliche Einrichtungen und Zielpunkte im Stadtgebiet. Eine barrierefreie Querung von Bahntrassen und Straßen sind wichtige Aspekte um die Benutzbarkeit zu verbessern.



-  Entwicklungsflächen für Wohnen/Gewerbe
-  Zielpunkte
-  Bestehende Querungen
-  Neue Querungen
-  Bestehende Wegeverbindungen
-  Ergänzungen/Ausbau des Wegenetzes



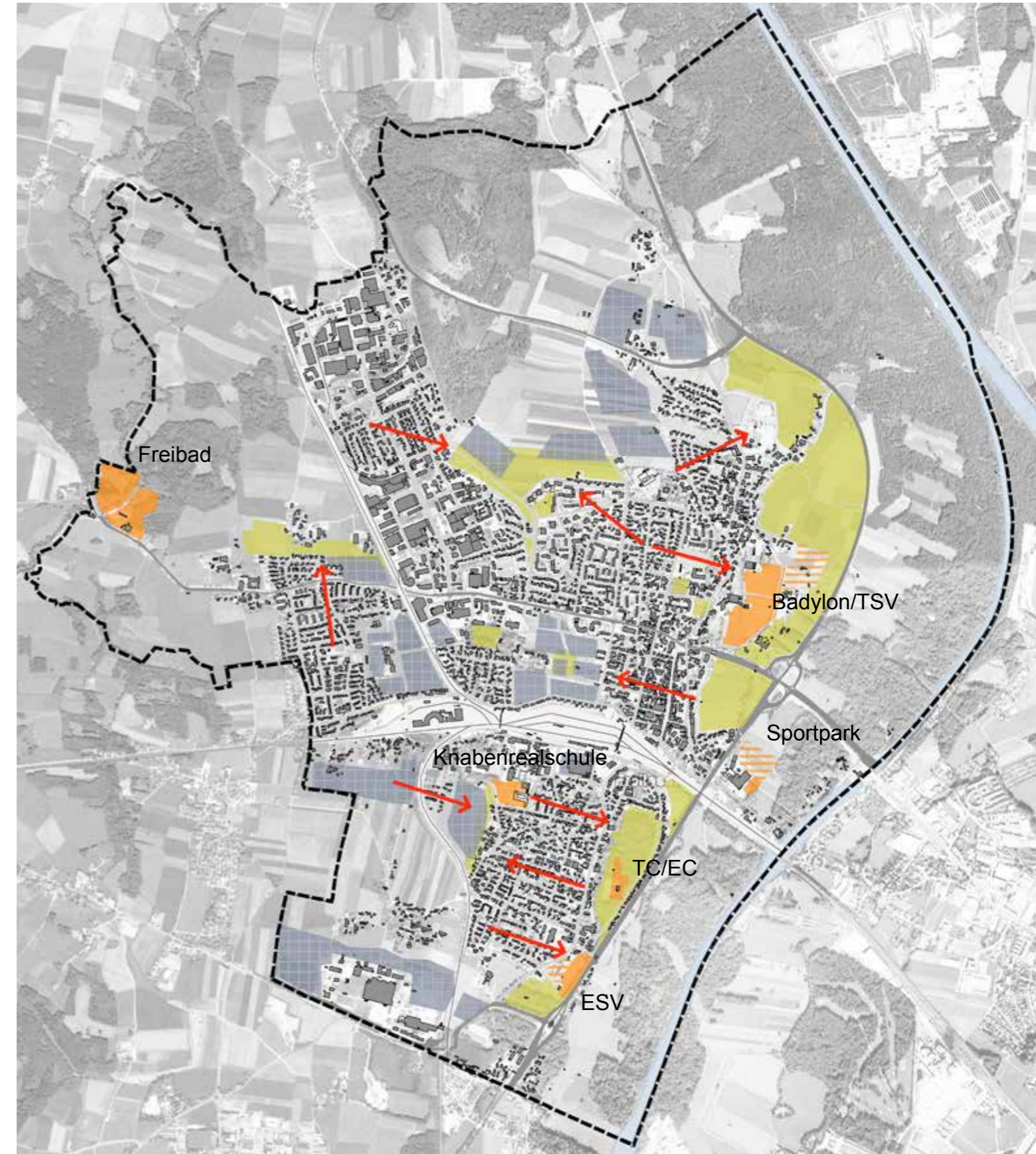
Freizeitwege  
M 1:25.000

### 5.6.6 Freizeit und Sport

Ziel ist es, Einrichtungen für Sport und Freizeit dezentral im nahen Wohnumfeld zu platzieren. Die der Wohnung nächstgelegene Freizeiteinrichtung (Spiel- oder Bolzplatz, öffentliche Grünfläche, Sportanlage etc.) sollte in einer maximalen Entfernung von fünf Gehminuten sicher erreichbar sein.



-  Entwicklungsflächen für Wohnen/Gewerbe
-  Bestehende Sportanlagen
-  Entwicklungsflächen für Sportanlagen
-  Potential für die Entwicklung von Freizeitflächen
-  5-Minutenlinie / 400m



Freizeit und Sport  
M 1:25.000

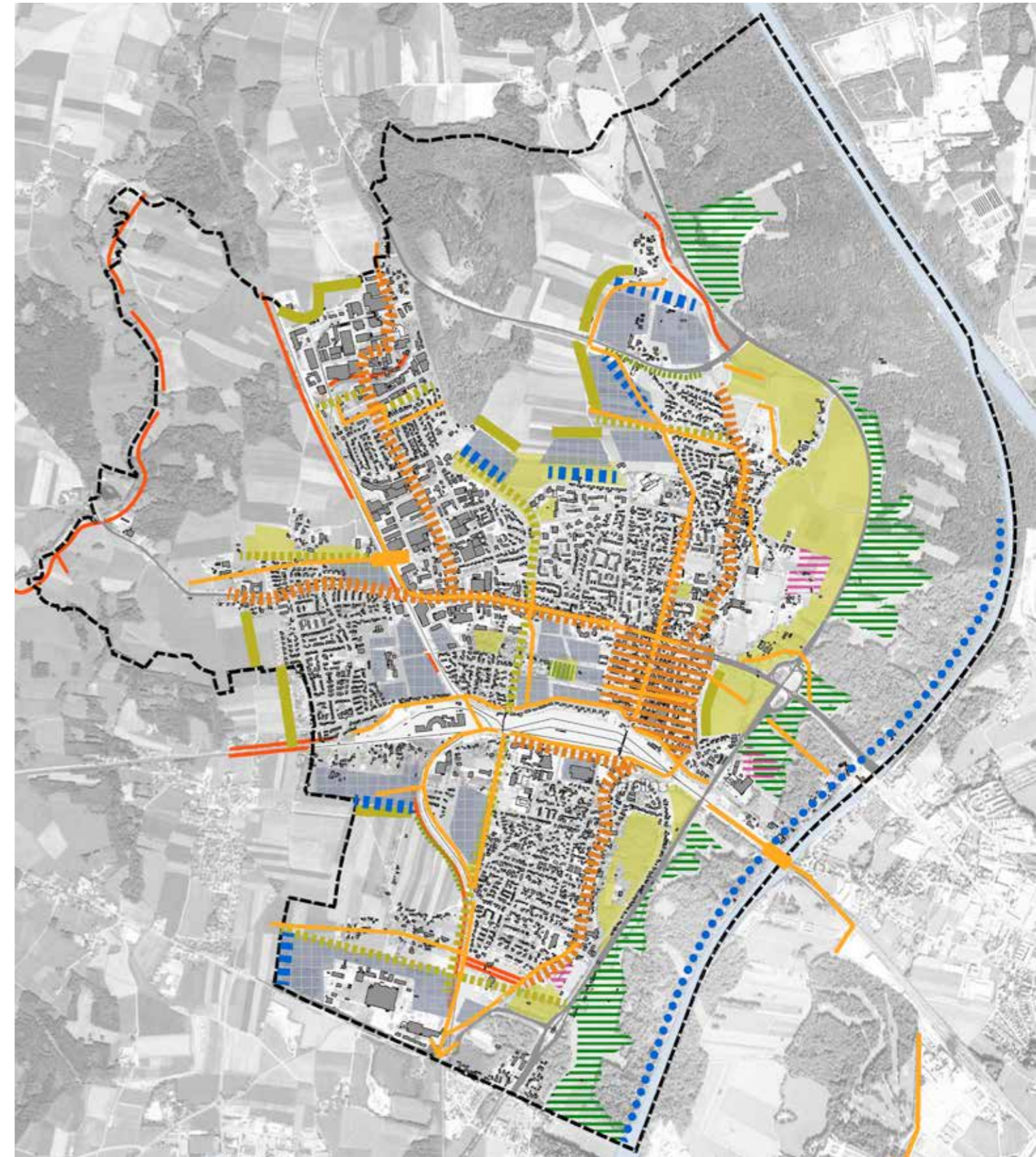
### 5.7 Umsetzung nach Prioritäten

Aus den vorhergehenden Handlungsfeldern und Zielen wurden Einzelmaßnahmen abgeleitet. Deren Umsetzung kann nach definierten Prioritäten kurz-, mittel-, und langfristig erfolgen.

- Kurzfristig
- Mittelfristig
- Langfristig

<b>Schutzgebiete</b>	
<span style="color: #DC143C;">●</span> Entwicklung Verbundsystem	
<span style="color: #DC143C;">●</span> Potential für Ausgleichsflächen	
<b>Gewässer</b>	
<span style="color: #808000;">●</span> Erlebbarkeit der Saalach erhöhen	
<span style="color: #4682B4;">●</span> Wassermanagement aufbauen	
<b>Landwirtschaft</b>	
<span style="color: #DC143C;">●</span> Potential für Ausgleichsflächen im Auwald	
<b>Öffentlicher Raum und Vegetation</b>	
<span style="color: #808000;">●</span> Grünzug/-verbindung aufbauen	
<span style="color: #4682B4;">●</span> Ortsrand entwickeln	
<span style="color: #4682B4;">●</span> Grünraum entwickeln	
<span style="color: #4682B4;">●</span> Stadt- und Straßenraum aufwerten	
<b>Freizeitwege</b>	
<span style="color: #4682B4;">●</span> Vernetzung Feld+Wanderwege	
<span style="color: #808000;">●</span> Ausbau Wege im Stadtgebiet	
<b>Freizeit und Sport</b>	
<span style="color: #DC143C;">●</span> Entwicklung Sportanlagen	
<span style="color: #808000;">●</span> Potential für Entwicklung von Freizeiflächen	

Entwicklungsfläche für Wohnen/Gewerbe 



Gesamtplan Maßnahmen  
M 1:25.000