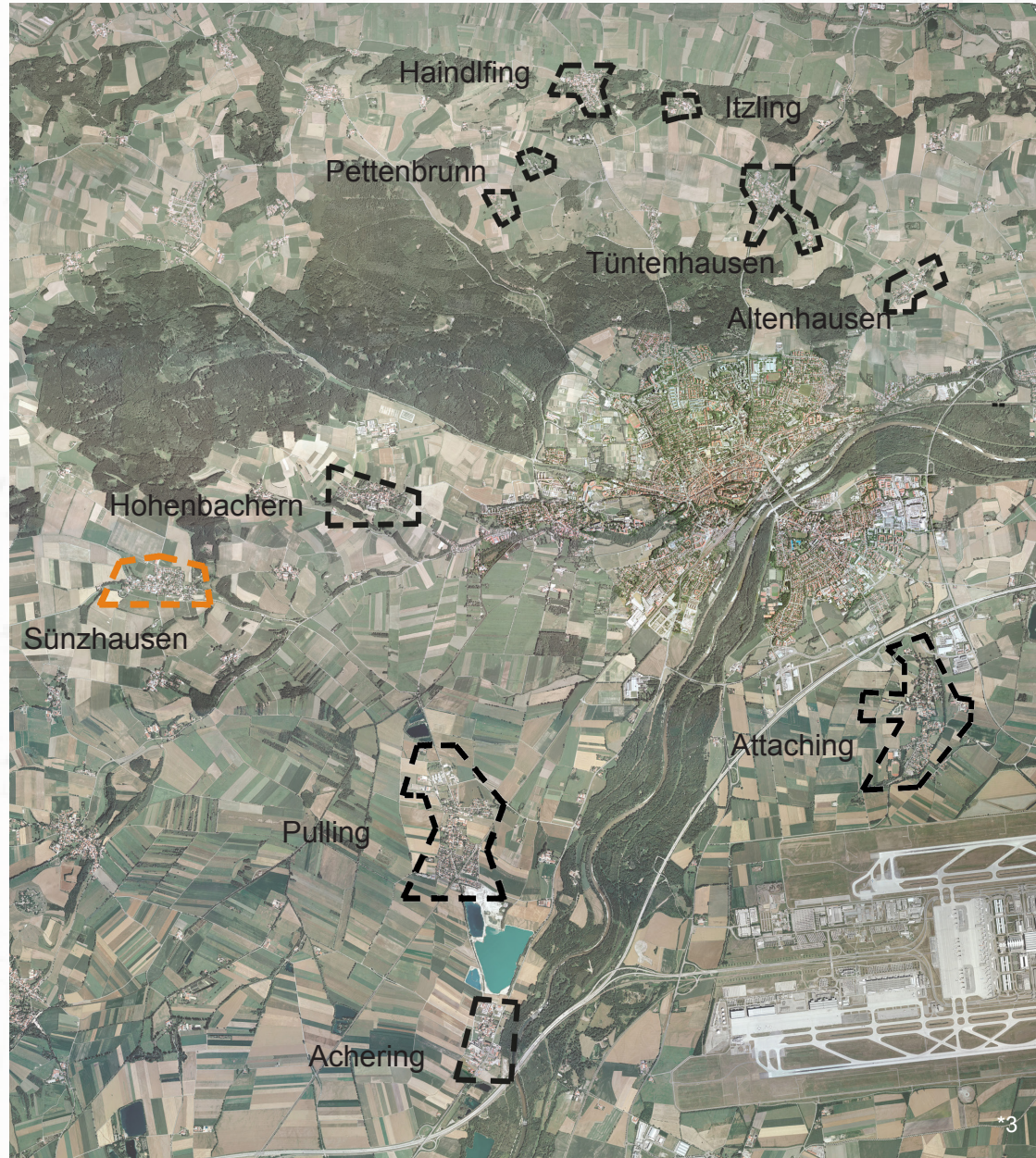


# Sünzhausen



# Legende



## Stadtmarke / Identifikationspunkt

Bauwerk oder topographischer Höhenpunkt die die Silhouette der gesamten Stadt maßgeblich prägen



## Stadtmarke / Identifikationspunkt

Bauwerk oder topographischer Höhenpunkt die die Silhouette des Stadtteils maßgeblich prägen



## Städtebaulich schützenswerter Bereich

Bereich mit hohen Gestaltungsqualitäten und besonderer Bedeutung für das Stadtbild, z. B. aufgrund gut erhaltener historische Siedlungsstruktur, historischer Gärten oder prägendem, alten Baumbestand



## Bereich mit städtebaulichen Defiziten

Bereich mit Aufwertungsbedarf, z. B. aufgrund der städtebaulichen Struktur, des schlechten baulichen Zustands der Gebäude, mangelhafter Freiflächen, hoher Verkehrsbelastung, schlechter Infrastruktur oder einseitiger Sozialstruktur (Konzentration von sozial gebundenen Wohnungsbau)



## Schützenswerter Freibereich

Bereich mit hoher Bedeutung als Freiraum, für das Stadtklima, für den Hochwasserschutz oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen



## Schützenswerte Hangkante

Hangkante mit hoher Bedeutung für das Stadtbild, als Erosionsschutz, als Freiraum, für das Stadtklima oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen



## Stadteingang

Exponierte bzw. wichtige Stadtzufahrtsituation



## Historische Stadtzufahrt

Zugang in die ursprünglich umfriedete Altstadt



**Fehlender Stadtrand**

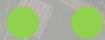
Harte Brüche im Stadt- und Landschaftsbild durch fehlende Eingrünung, ausgefranste Siedlungsränder oder Splittersiedlungen



**Bahnhof**



**Volksfestplatz**



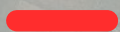
**Größeres Fließgewässer**

Moosach, Isar

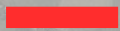


**Kleineres Fließgewässer**

Stadtbach, Moosbach, Graben



**Straße als Barriere**

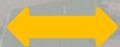


**Bahngleis als Barriere**



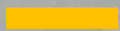
**Mangelnde Fuß- und Radwegeanbindung**

Im Gesamtnetz fehlende oder benutzerunfreundliche Fuß- und Radwegeverbindung



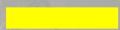
**Fehlende Straßenanbindung**

Lücken im Straßennetz zu Entwicklungsbereichen oder Bereiche mit derzeit unzureichender Erschließung



**Westtangente**

Geplante Westumfahrung Freising



**Hochspannungsleitung**

# Sünzhausen



Ortsteil Sünzhausen

\*3



Urkataster von Sünzhausen

\*3

**Einwohnerzahl: 760**

## Historie

- 9. Jhd: erste urkundliche Erwähnung als Sundeoshusum
- 1818: Sünzhausen wird selbständige Landgemeinde
- 1972: Eingemeindung von Sünzenhausen nach Freising



St. Georg

\*1



Altes Schulhaus

\*1

## Befund

- Nutzungen: Mischnutzung, Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe, Handwerksbetriebe
- Siedlungsstruktur: dörflich, historische Siedlungsstruktur als Haufendorf mit (ehemaligen) Hofstellen ablesbar, Einfamilienhausgebiete an den Ortsrändern
- Stadtmarken: Kirche St. Georg, Altes Schulhaus
- Topographie: hügelig
- Natur / Freiraum: prägende umliegende strukturreiche Tertiärhügellandschaft, ländliche Freiraumstruktur im Ort und am Ortsrand (Streuobstwiesen, Einzelbäume, etc.), Entwässerungsgrabensystem in Richtung Freisinger Moos
- Verkehr: gute Straßenerschließung durch die FS 34, schlechte ÖPNV Anbindung (kein Bus), schlechte Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz



Alte Hofstelle mit Taubenschlag

\*\*1



Lage im Tertiärhügelland

\*\*1

### Qualitäten

- Sehr reizvolle Lage im Tertiärhügelland mit erhöhtliegender und weit hin sichtbarer Kirche
- Dörfliche Siedlungsstruktur mit zahlreichen prägenden Landwirtschaftsgebäuden
- Durchgrünung im Ort
- Naturausstattung: Hecken, Baumgruppen, Streuobstwiesen, etc.

### Mängel

- Fluglärm
- Mangelhafte ÖPNV Anbindung
- Einzelne Störungen im Ortsbild durch nicht integrierte oder dorfuntypische bauliche Entwicklungen
- Unzureichende Gestaltung Ortsmitte mit Dorfplatz
- Keine Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Keine Infrastruktureinrichtungen

## Flächen- / Entwicklungspotentiale

- Mittlere Potentiale für Nachverdichtung
- Mittlere Potentiale für Umstrukturierung
- Keine Potentiale für eine Ortserweiterung (Fluglärm)

## Potentielle Ziele / Maßnahmen STEP

- Sicherung des Wohnstandortes
- Sicherung des gemischten Gewerbestandortes (Landwirtschaft, Handwerk, Beherbergung)
- Sicherung der historischen Siedlungsspuren (Alte Hofstellen, St. Peter und Paul mit Umfeld)
- Städtebauliche Ordnung inklusive Entsiegelung, Durchgrünung und Ortsrandeingrünung
- Aufwertung der B 11
- Sicherung der Aue und der Retentionsflächen östlich der B 11
- Anbindung an das Landschaftsschutzgebietes
- Ggf. Verlagerung wachsender Betriebe in Gewerbegebiete (Clemensänger, etc.)
- Erstellen eines integrierten Entwicklungskonzeptes / Dorferneuerung










Entwässerungsgraben



Maibaumplatz

# Ortsteil Sünzhausen

-  Landmarke / Identifikationspunkt
-  Sichtbeziehung
-  Städtebaulich schützenswerter Bereich
-  Fehlender Ortsrand
-  Schützenswerter Freibereich
-  Schützenswerte Hangkante
-  Fließgewässer / Graben

