

Markt Grassau

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan



DOKUMENTATION

Bürgerwerkstätten, 10.-16.05.2023

PLANKREIS
Architektin und Stadtplaner

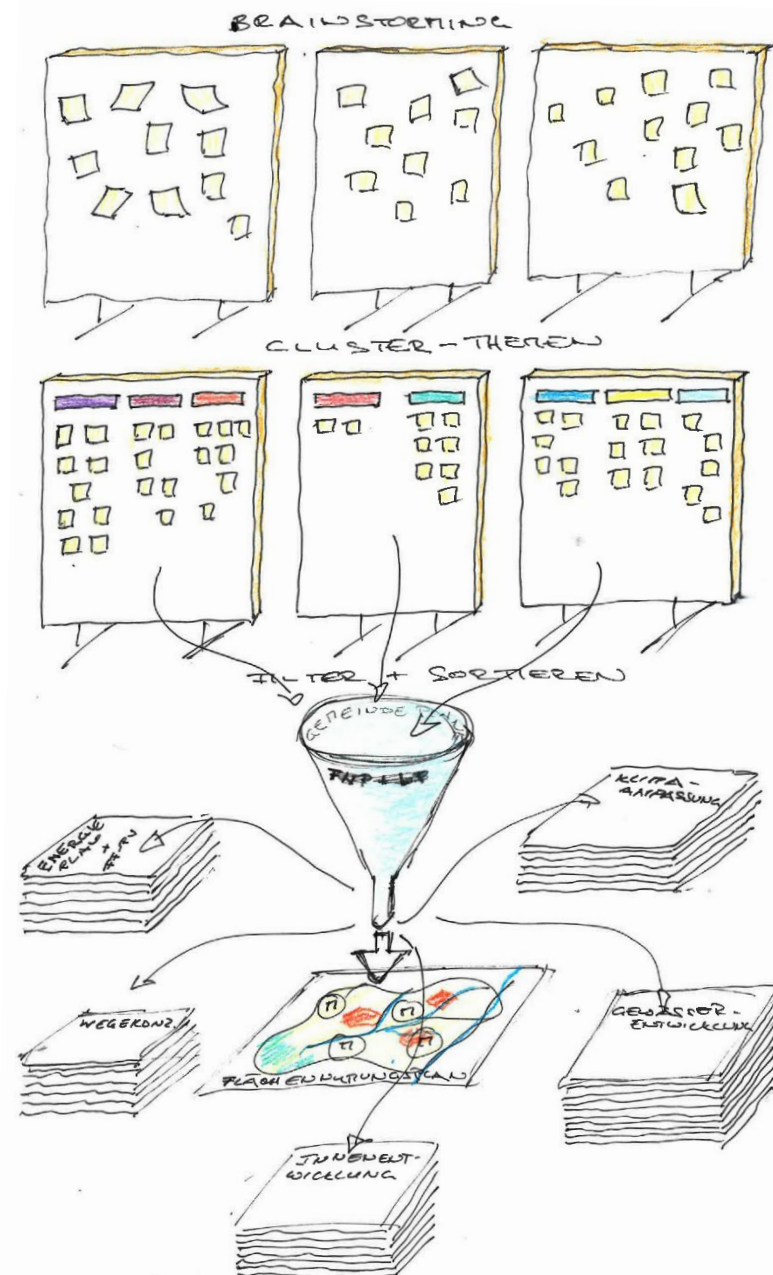
WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten

4 Bürgerwerkstätten

Ortsteil Mietenkam	10.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Mietenkamer Dorfsaal
Ortsteil Rottau	11.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Gasthof Messerschmied
Ortsteil „Grassau-West“	15.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Heftersaal
Ortsteil „Grassau-Ost“	16.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, ehem. Katekgebäude

Ziele der Bürgerwerkstätten

- Die Planungsinstrumente verständlich machen
- Für das Thema sensibilisieren und „Lust machen“
- An welchen Zielen und Leitideen soll sich eine neue Planung orientieren?
- Was kann Ihr Ortsteil dazu beitragen?



Ablauf der jeweiligen Abende

- Allgemeine Informationen zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Das gilt es zu beachten – allgemeine Herausforderungen

ca. 20 Min

>> siehe separate Präsentation

- Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses
- Genannte Themen in Ihrem Ortsteil

ca. 20 Min

>> siehe separate Präsentation

- Werkstatt mit Diskussion
Welche Themen liegen Ihnen auf dem Herzen

ca. 1 Std

>> siehe diese Dokumentation

Ende ca.
21.00 Uhr

Bürgerwerkstatt

Ortsteil Mietenkam 10.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Mietenkamer Dorfsaal

Aufgrund der großen Teilnehmerzahl, wurden nach dem allgemeinen Vortragsteil 3 Gruppen gebildet. Folgende Fragestellungen dienten den Gruppen zur Orientierung, die Antworten wurden dem Plenum vorgestellt:

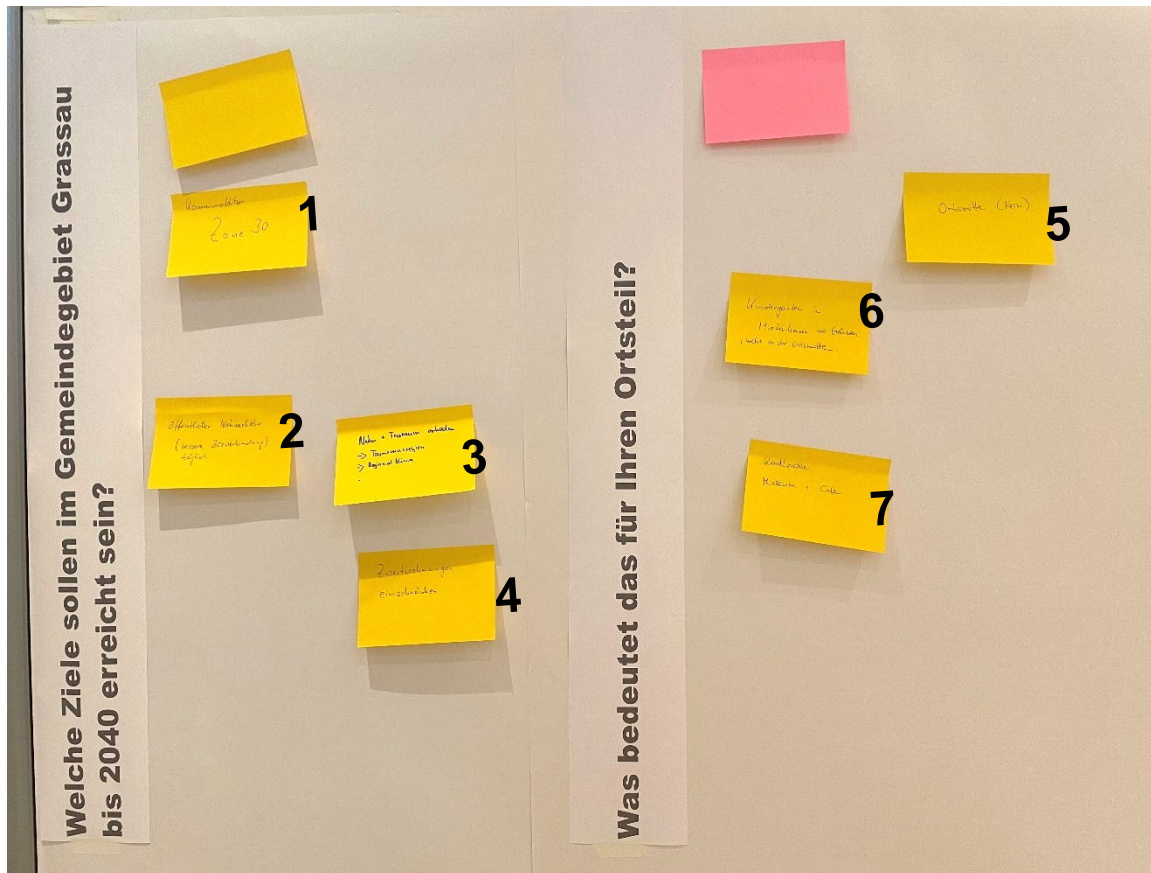
Welche Ziele sollen in Grassau zukünftig verfolgt werden?

Was bedeutet das für Ihren Ortsteil?

35 Teilnehmer



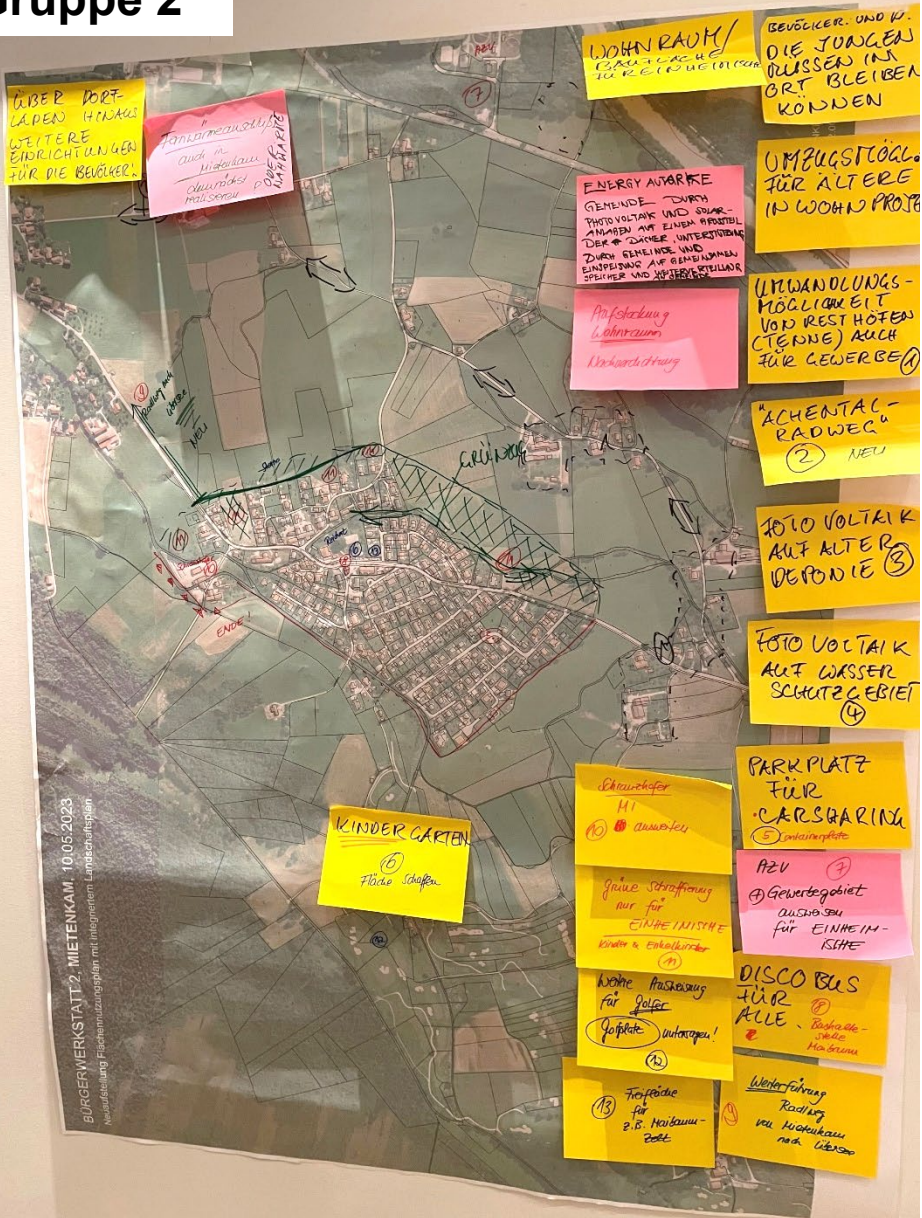
Gruppe 1



Allgemeine Antworten:

- 1) Kommunenblitzer Zone 30
- 2) Öffentlichen Nahverkehr ausbauen (tägl. bessere Busverbindungen)
- 3) Natur + Freiraum erhalten, wichtig für
- Tourismusregion
- Regionalklima
- 4) Zweitwohnungen einschränken
- 5) Ortsmitte (Kern) weiter stärken, ggf. neues Wirtshaus
- 6) Kindergarten in Mietenkam im Grünen (nicht in der Ortsmitte)
- 7) Kendlmühle umnutzen bzw. mit weiteren Nutzungen ergänzen: Museum + Café

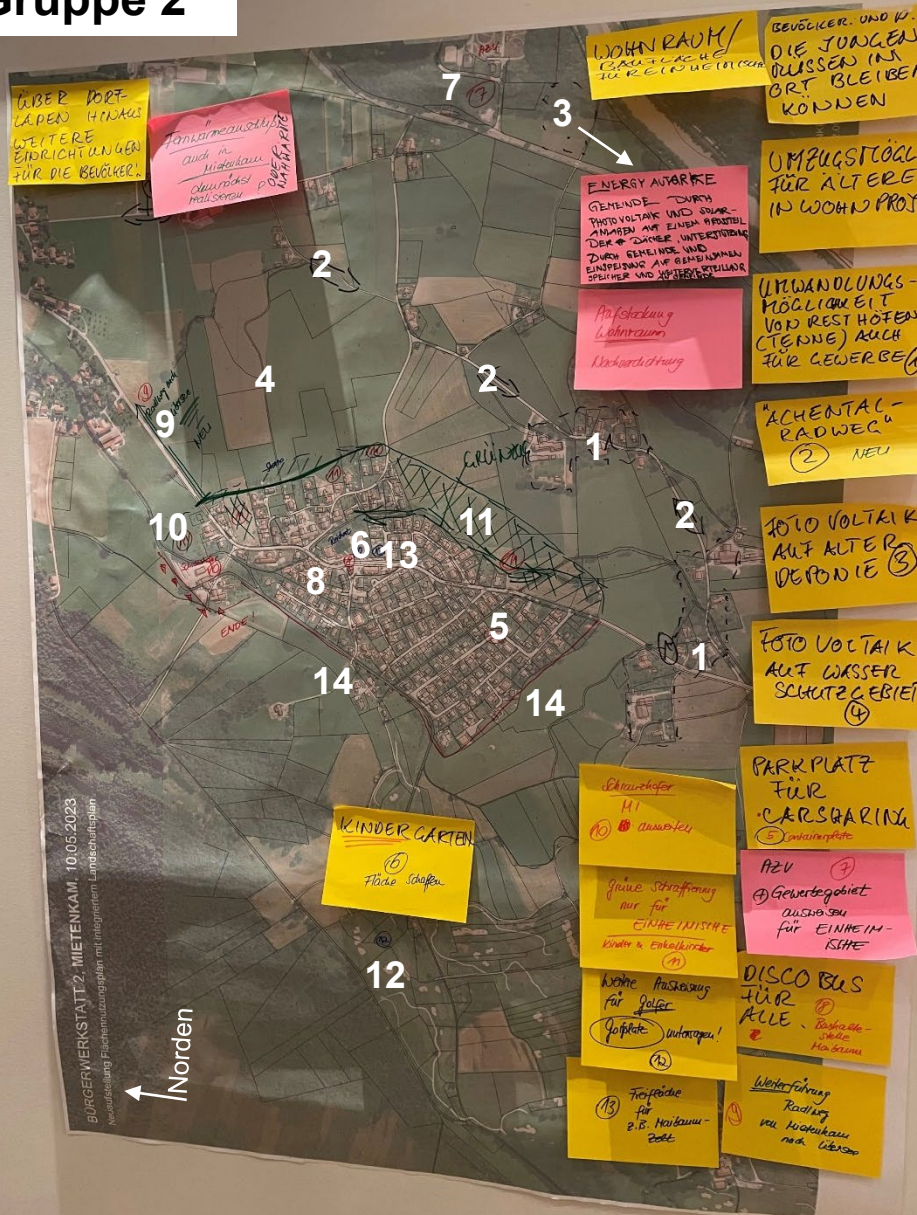
Gruppe 2



Allgemeine Antworten:

- Über den Dorfladen hinaus, weitere Einrichtungen für die Bevölkerung schaffen
- Fernwärmeanschluss oder Nahwärmeanschluss auch in Mietenkam demnächst realisieren
- Wohnraum/ Bauflächen schaffen für Einheimische
- Die jungen Leute müssen vor Ort bleiben und dort Wohnraum finden können
- Umzugsmöglichkeiten für ältere Menschen schaffen, z.B. im Rahmen neuer Wohnprojekte
- Aufstockung Wohnraum, Nachverdichtung Wohnraum ermöglichen
- Energieautarke Gemeinde durch Photovoltaikanlagen auf einen Großteil der Dächer, Einspeisung des Stroms auf gemeinsamen Speicher und von dort aus Verteilung an die Haushalte, Unterstützung durch Gemeinde gewünscht

Gruppe 2



Verortbare Antworten:

- 1) Umwandlung von Resthöfen (ehemalige LW-Anwesen) für gewerbliche Nutzungen
- 2) Achental Radweg (neu)
- 3) Freiflächen PV-Anlage auf alter Deponie
- 4) Freiflächen PV-Anlage auf Wasserschutzgebiet
- 5) Parkplatz für Carsharing (Containerplatz) errichten
- 6) Kindergarten Fläche schaffen
- 7) Gewerbegebiet ausweisen für Einheimische im Bereich Kläranlage
- 8) Disco-Bus für alle, Bushaltestelle Maibaum
- 9) Weiterführung Radweg Mietenkam-Übersee
- 10) Bereich „Schranzhofer“, Mischgebiet ausweiten, Ortsabrundung
- 11) Grüne Schraffur: Erweiterung Wohnbauflächen nur für Einheimische (Kinder/Enkel) unter Beachtung der vorhandenen Mulden und Gräben
- 12) Keine Erweiterung Golfplatz
- 13) Freifläche (z.B. für Maibaumzelt) schaffen bzw. erhalten
- 14) Keine Siedlungserweiterung in Richtung Westen und Süden

Gruppe3



Verortbare Antworten

- 1) Artenschutz + Artenvielfalt erhalten
- 2) Moorflächen vernässen
- 3) Bäume entlang der Straßen pflanzen
- 4) Siedlungskern (Au) freihalten
- 5) Bach als natürliche Grenze
- 6) Siedlungserweiterungsmöglichkeiten lediglich im Südosten, d.h. keine Siedlungserweiterung in Richtung Osten, Süden und Westen (natürliche Grenzen)
- 7) Radweg durch Mietenkam schaffen
- 8) Weideflächen erhalten
- 9) Erhalt der Siedlungskerne (Weiler, LW-Höfe)
- 10) Nachverdichtung ermöglichen
- 11) Wasserschutzgebiet beachten
- 12) Ortsgrenze zwischen Weiher und Mietenkam erhalten, Frischluft, Grünzäsur beachten

Bürgerwerkstatt

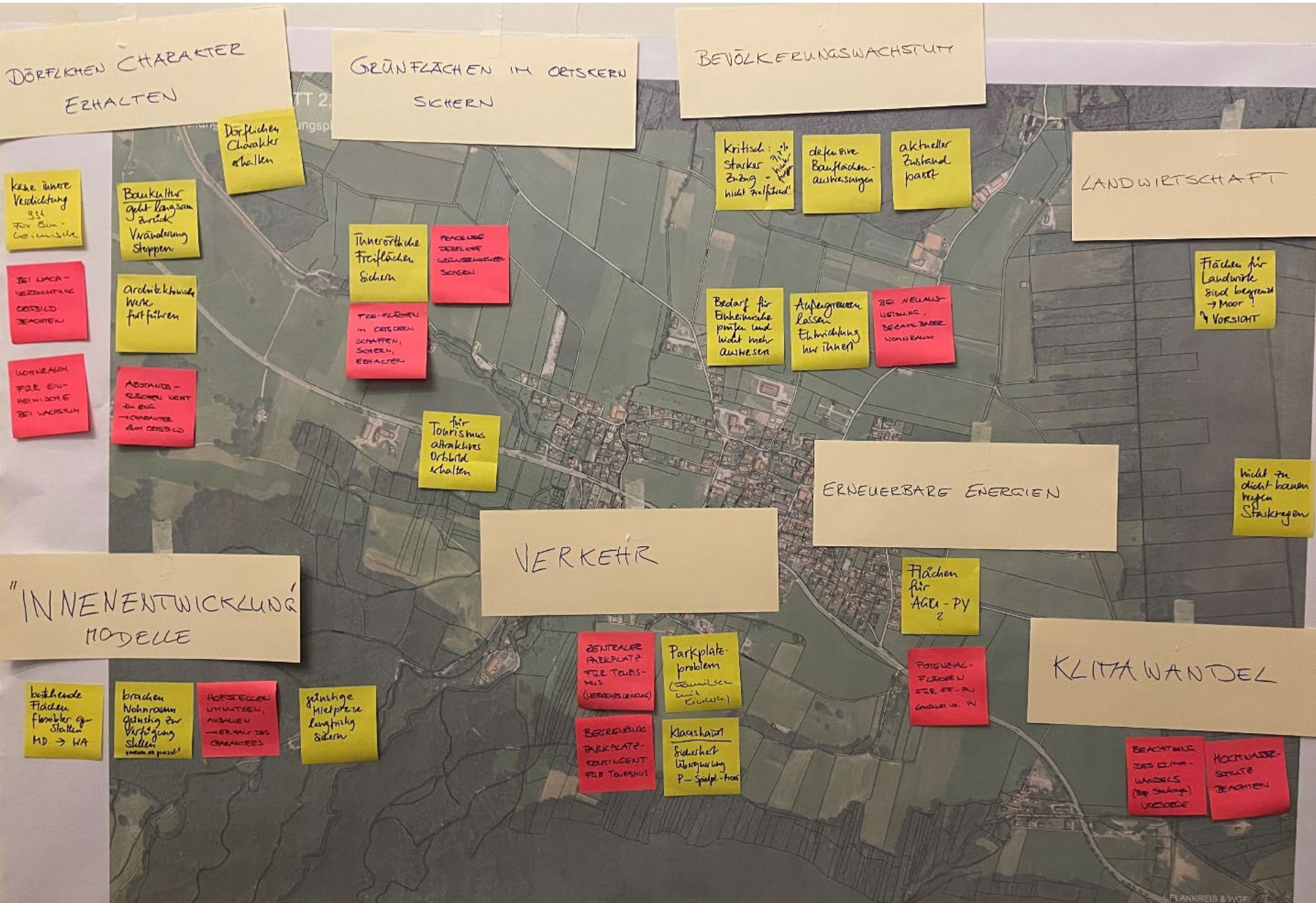
Ortsteil Rottau

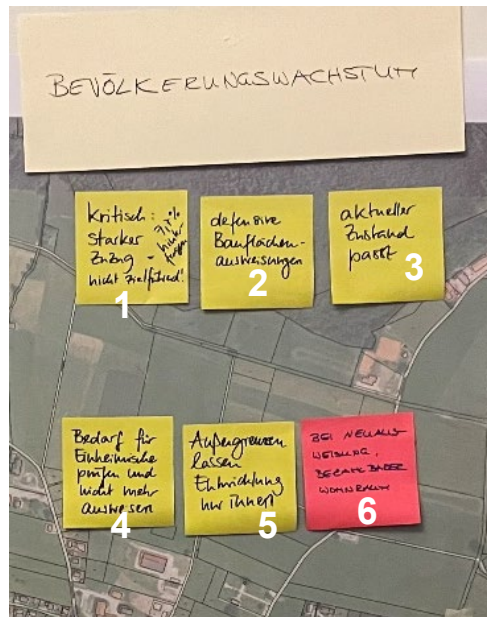
11.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Gasthof Messerschmied

Nach dem allgemeinen Vortragsteil wurden die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer moderierten Fragerunde mit dem Plenum offen diskutiert und festgehalten.

18 Teilnehmer

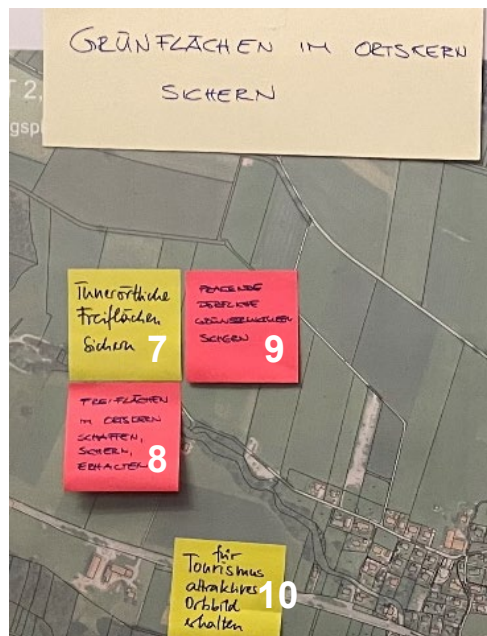






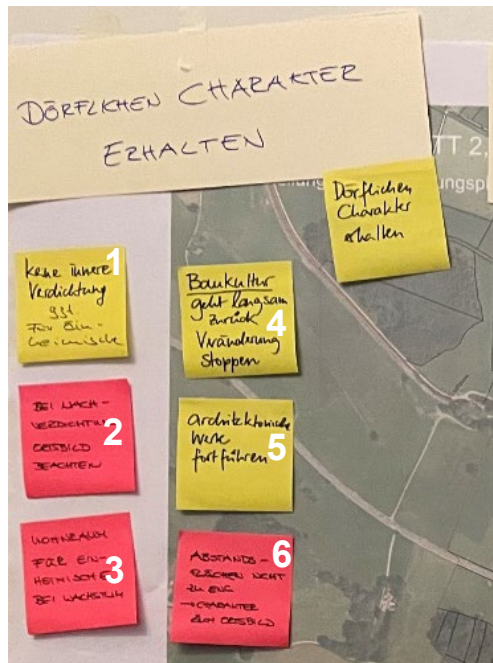
Bevölkerungswachstum

- 1) kritisch: starker Zuzug nicht zielführend! 7,7% (Wachstumsprognose des Landesamtes für Statistik) hinterfragen
- 2) Defensive Bauflächenausweisungen
- 3) Aktueller Zustand passt
- 4) Bedarf für Einheimische prüfen + nicht mehr ausweisen
- 5) Außengrenzen lassen, Entwicklung nur innen
- 6) Bei Neuausweisung: bezahlbarer Wohnraum



Grünflächen im Ortskern sichern

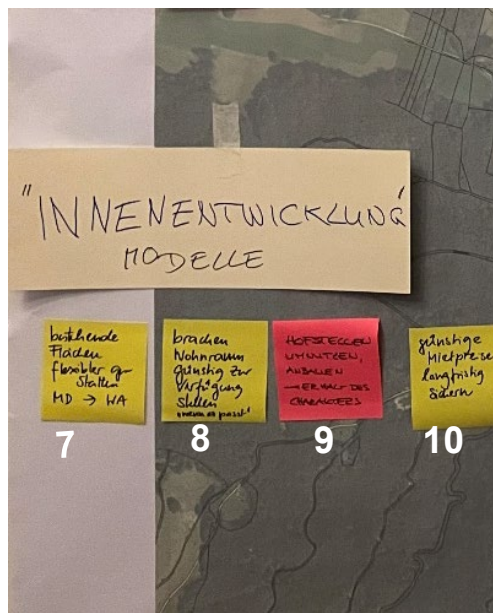
- 7) Innerörtliche Freiflächen sichern
- 8) Freiflächen im Ortskern schaffen, sichern, erhalten
- 9) Prägende dörfliche Grünstrukturen sichern
- 10) Für Tourismus attraktives Ortsbild erhalten



Dörflichen Charakter erhalten

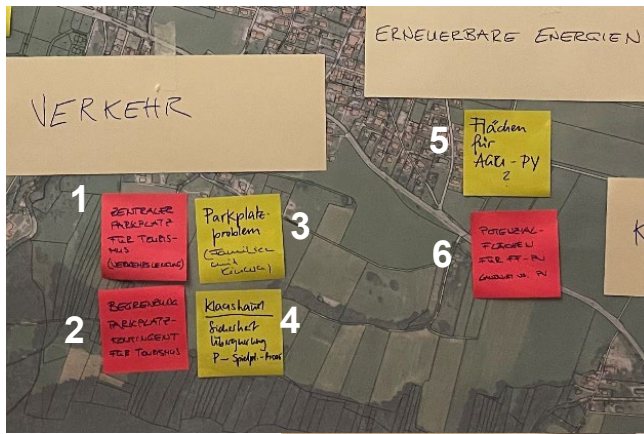
- 1) Keine innere Verdichtung (um jeden Preis)
- 2) Bei Nachverdichtung Ortsbild beachten
- 3) Wohnraum für Einheimische bei Wachstum
- 4) Baukultur geht langsam zurück
- 5) Architektonische Werte fortführen
- 6) Abstandsflächen nicht zu eng – Charakter zum Ortsbild

Kein weiteres Siedlungswachstum über die bestehenden Bauflächen gem. rechtswirksamen Flächennutzungsplan hinaus



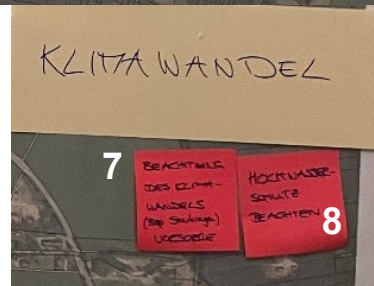
„Innenentwicklung“ Modelle

- 7) Bestehende Flächen (Bauflächen) flexibler gestalten (im Rahmen der Gesetzeslage)
- 8) Brachen Wohnraum, günstig zur Verfügung stellen „wenn es passt“
- 9) Hofstellen umnutzen, anbauen (oder umbauen) – Erhalt des Charakters
- 10) Günstige Mietpreise langfristig sichern



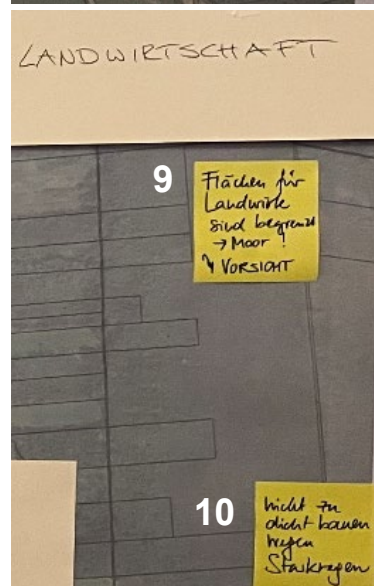
Verkehr

- 1) Zentraler Parkplatz für Tourismus (Verkehrslenkung)
- 2) Begrenzung Parkplatzkontingent für Tourismus
- 3) Parkplatzproblem (v.a. Familien mit Kinderwagen)
- 3) Kleinstadt:
Sicherheit Überquerung (Bundesstraße)
P-Spielplatz-Moor



Erneuerbare Energien

- 5) Flächen für AGRI-PV?
- 6) Potenzialflächen für FF-PV Landwirtschaft vs. PV



Klimawandel

- 7) Beachtung des Klimawandels (Bsp. Starkregen)
Vorsorge
- 8) Hochwasserschutz beachten

Landwirtschaft

- 9) Flächen für Landwirte sind begrenzt -> Moor!
Vorsicht
- 10) Nicht zu dicht bauen wegen Starkregen

Bürgerwerkstatt

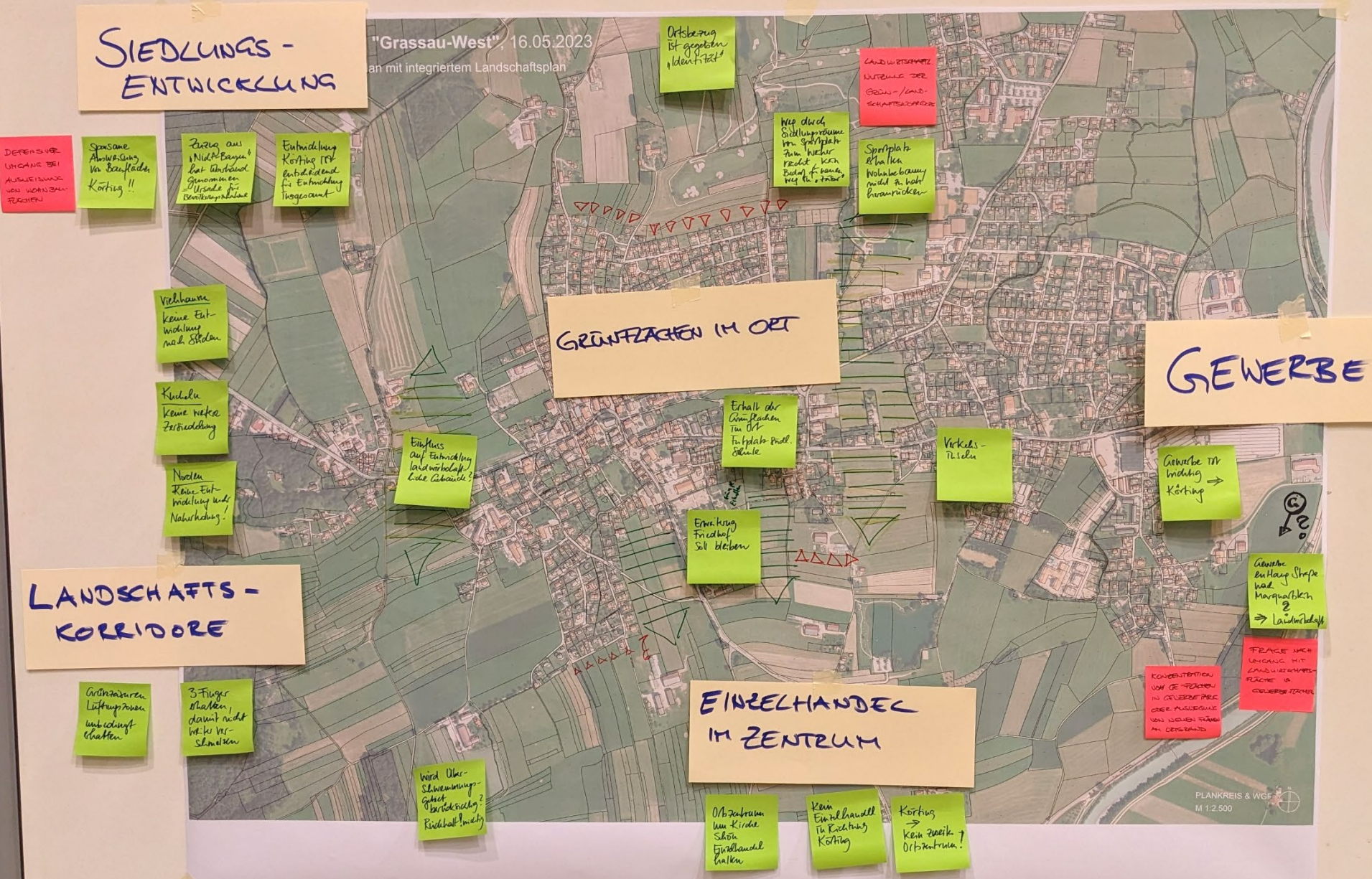
Ortsteil „Grassau West“

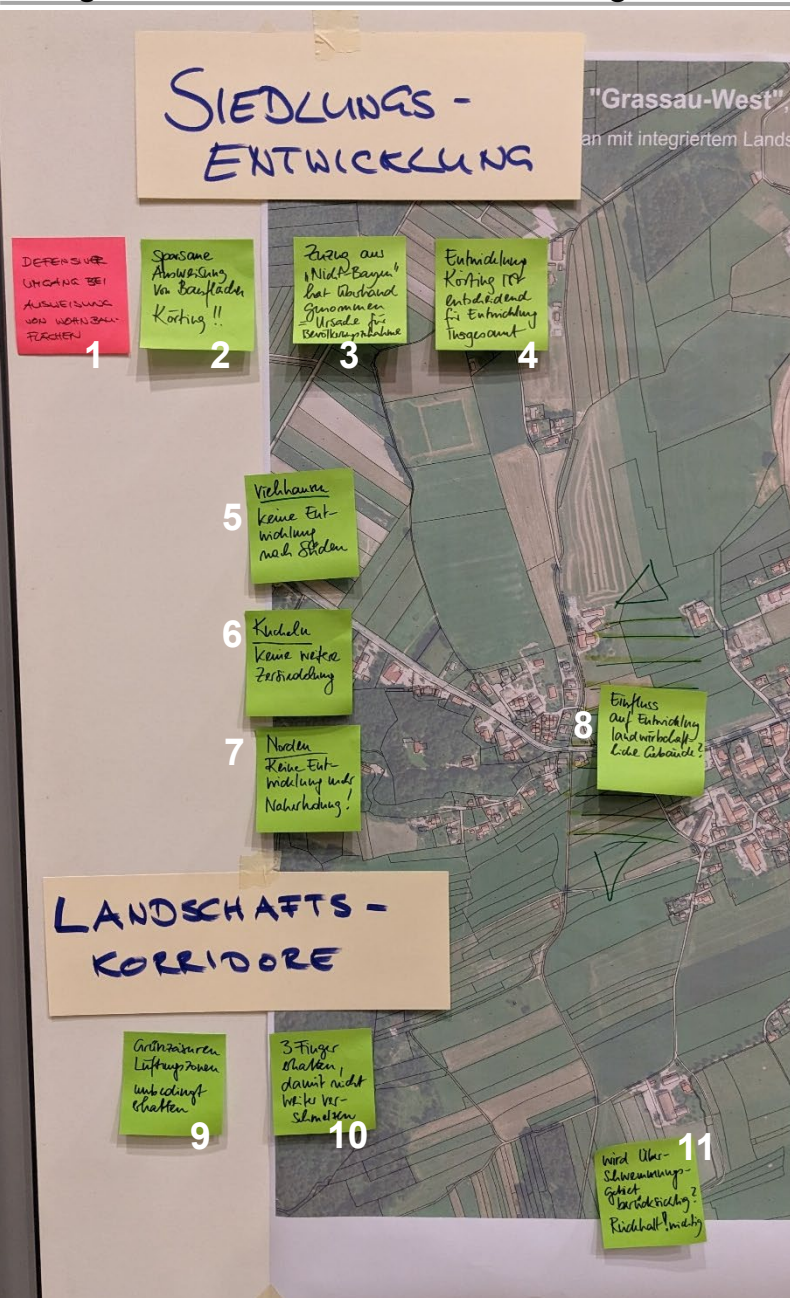
15.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Heftersaal

Nach dem allgemeinen Vortragsteil wurden die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer moderierten Fragerunde mit dem Plenum offen diskutiert und festgehalten.

19 Teilnehmer





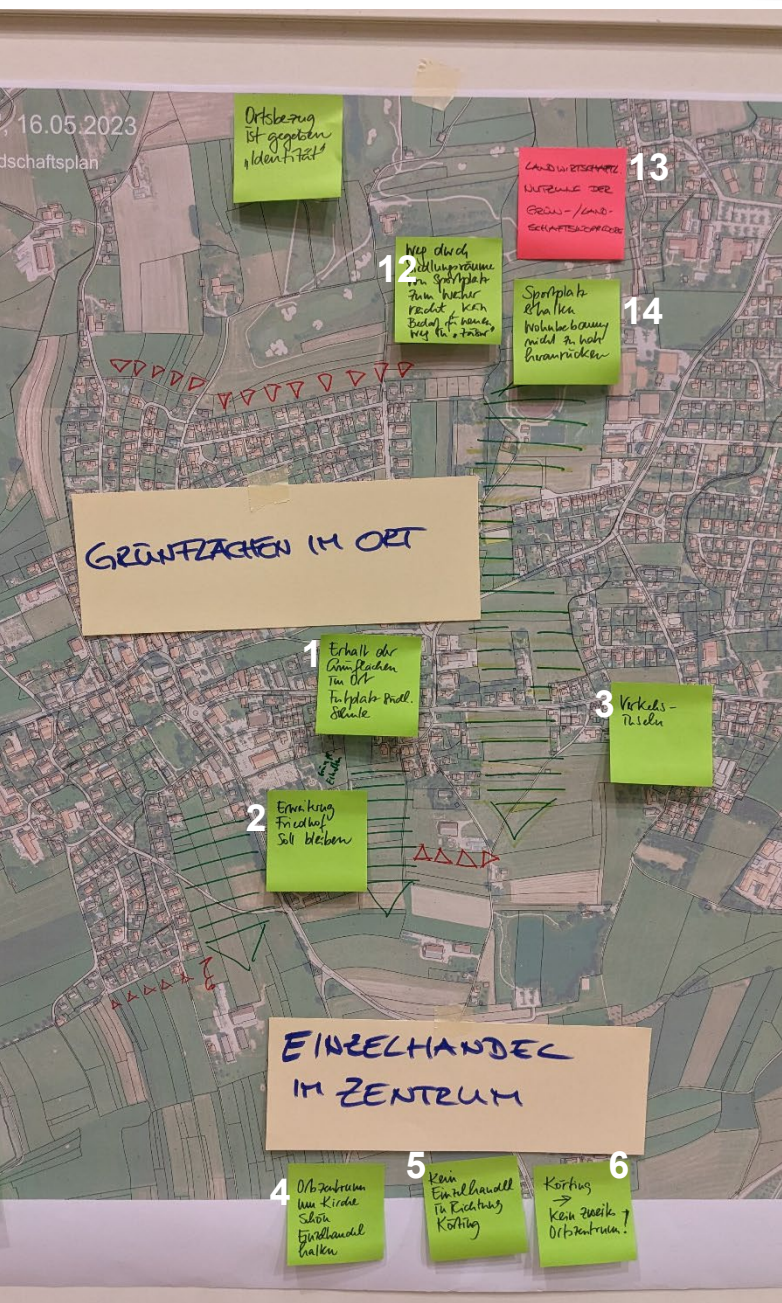


Siedlungsentwicklung

- 1) Defensiver Umgang bei Ausweisung von Flächen
- 2) Sparsame Ausweisung von Bauflächen > Körting (-fläche berücksichtigen)
- 3) Zuzug aus „Nicht-Bayern“ hat überhand genommen (Ursache für Bevölkerungszunahme)
- 4) Entwicklung Körting ist entscheidend für Entwicklung insgesamt
- 5) Viehhausen: keine Entwicklung nach Süden
- 6) Kucheln: keine weitere Zersiedelung
- 7) Norden: keine Entwicklung mehr / Naherholung!
- 8) Einfluss auf Entwicklung landwirtschaftlicher Gebäude

Landschaftskorridore

- 9) Grünzäsuren + Lüftungszonen unbedingt erhalten
- 10) „3-Finger“ (von Süden die Ortskerne trennende Landschaftsfinger) erhalten, damit nicht weiter verschmelzen
- 11) Überschwemmungsgebiet berücksichtigen, (Regen-)Rückhalt wichtig!



Landschaftskorridore im Zentrum

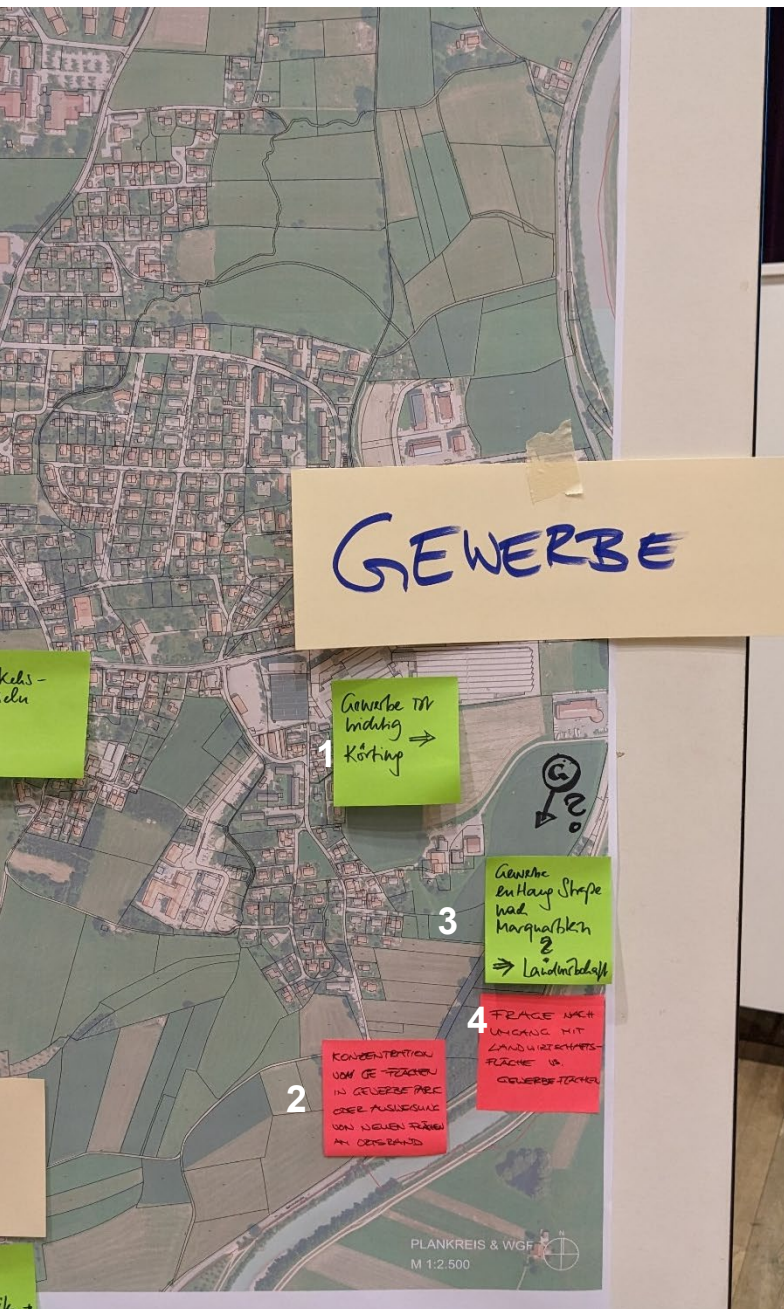
- 12) Weg durch Siedlungsräume von Sportplatz zum Weiher reicht, kein Bedarf für neuen Weg in „Zäsur“
- 13) Landwirtschaftliche Nutzung der Grün-/Landschaftskorridore
- 14) Sportplatz erhalten, Wohnbebauung nicht zu nah heranrücken

Grünflächen im Ort

- 1) Erhalt der Grünflächen im Ort, Festplatz südlich Schule
- 2) Erweiterung Friedhof soll bleiben (ggf. andere öffentliche Freiflächennutzung)
- 3) Verkehrsinseln (zur sicheren Querung der Bundesstraße)

Einzelhandel im Zentrum

- 4) Ortszentrum um Kirche schön, Einzelhandel halten
- 5) Kein Einzelhandel Richtung Kötting
- 6) Kötting: kein zweites Ortszentrum!



Gewerbe

- 1) Gewerbe wichtig – Körtling (Potentialfläche für Gewerbeentwicklung)
- 2) Konzentration von Gewerbeflächen in Gewerbepark oder Ausweisung von neuen Flächen am Ortsrand
- 3) Gewerbe entlang Straße nach Marquartstein?
-> Landwirtschaft
- 3) Frage nach Umgang mit Landwirtschaftsflächen vs. Gewerbeflächen

Bürgerwerkstatt

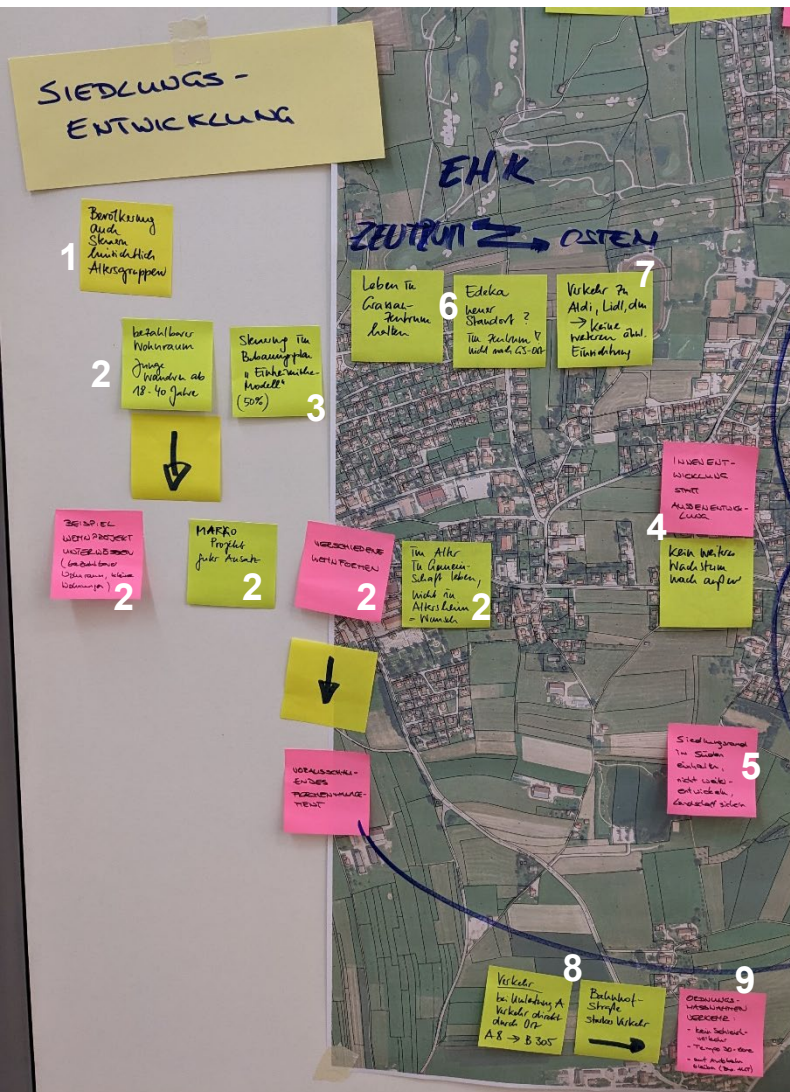
Ortsteil „Grassau Ost“

**16.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr,
ehem. Katekgebäude**

Nach dem allgemeinen Vortragsteil wurden die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer moderierten Fragerunde mit dem Plenum offen diskutiert und festgehalten.

19 Teilnehmer





Siedlungsentwicklung

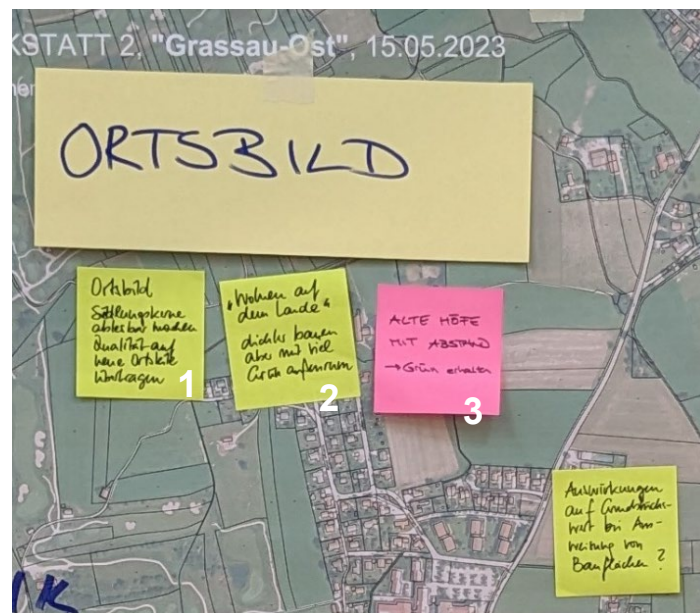
- 1) Bevölkerung auch steuern hinsichtlich Altersgruppen
- 2) Bezahlbarer Wohnraum (Junge wandern ab 18-40 Jahre):
 - Beispiel Wohnprojekt Unterwössen (bezahlbare, kleine Wohnungen, guter Ansatz)
 - Verschiedene Wohnformen (erforderlich), vorausschauendes Flächenmanagement
 - im Alter in Gemeinschaft leben, nicht im Altersheim
- 3) Steuerung im B-Plan „Einheimischen Modell“ (50%)
- 4) Innenentwicklung statt Außenentwicklung, kein weiteres Wachstum nach Außen
- 5) Siedlungsrand im Süden einhalten, Landschaft sichern

Zentrum vs. „Osten“ (Einzelhandelskonzept, EHK)

- 6) Leben in Grassau - Zentrum halten, Edeka neuer Standort? Im Zentrum! Nicht nach Grassau-Ost
- 7) Verkehr (Belastungen) zu Aldi, Lidl, dm > keine weiteren ähnlichen Einrichtungen (die zu Mehrbelastungen führen)

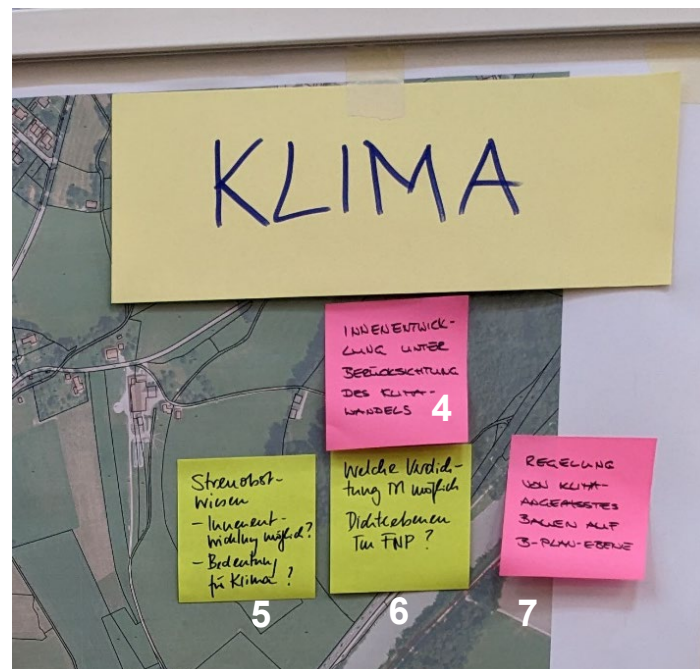
Verkehr

- 8) Umleitung Autobahn-Verkehr (z.B. bei Sperrung A8) durch Ort auf B305, Bahnhofstraße hohe Verkehrsbelastungen
- 9) Ordnungsmaßnahmen wünschenswert: z.B. kein Schleichverkehr, Tempo-30-Zone, auf Autobahn bleiben (Bsp. Kontrollen in Österreich)



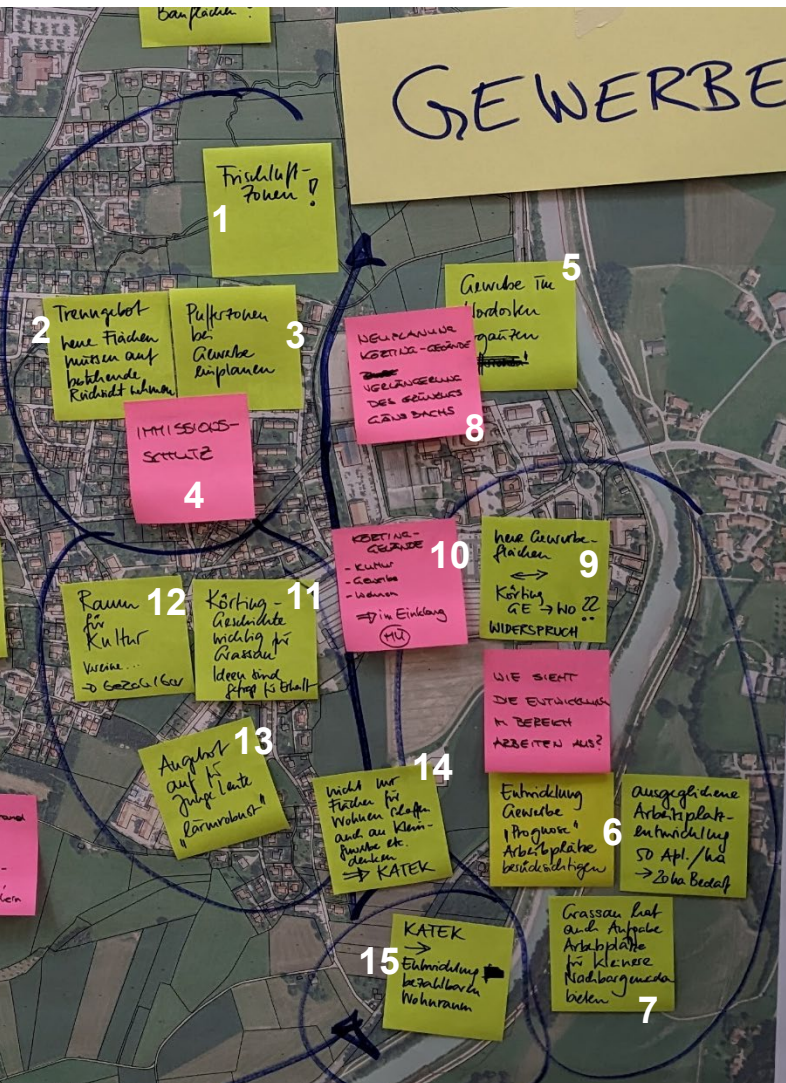
Ortsbild

- 1) Siedlungskerne ablesbar machen, Qualität auf neue Ortsteile übertragen
- 2) „Wohnen auf dem Lande“: dichter bauen, aber mit viel Grün außenrum
- 3) Alte Höfe mit Abstand (zur Nachbarbebauung) > Grün erhalten



Klima

- 4) Innenentwicklung unter Berücksichtigung des Klimawandels (Stichwort Klimaanpassung)
- 5) Streuobstwiesen (im alten Ortskern): Innenentwicklung möglich? (Konflikt zu Ortsbild, siehe oben) Bedeutung für Klima?
- 6) Welche Verdichtung ist möglich? Dichte-Ebenen im FNP?
- 7) Regelung von klimaangepasstem Bauen auf B-Plan-Ebene



Gewerbe (Allgemein)

- 1) Frischluftzonen (erhalten)
- 2) Trennungsgebot: neue Flächen (Ausweisungen) müssen auf bestehende Rücksicht (Bestandsituation) nehmen
- 3) Pufferzonen bei Gewerbe einplanen
- 4) Immissionsschutz (beachten)
- 5) Gewerbe im Nordosten ergänzen
- 6) Entwicklung Gewerbe, „Prognose“ Arbeitsplatzentwicklung berücksichtigen, Ausgeglichenere Arbeitsplatzentwicklung 50 Arbeitsplätze/ha -> 20ha Bedarf (Theorie, d.h. Auspendler = 0!)
- 7) Grassau hat Aufgabe auch Arbeitsplätze für kleinere Nachbargemeinden zu bieten

Katek/Körtling

- 8) Neuplanung Körtling: Verlängerung des Grünzugs/Gänsbachs
- 9) Neue Gewerbeflächen Körtling, Wohnen Widerspruch?
- 10) Körtling-Gelände: Kultur, Gewerbe, Wohnen im Einklang, ggf. MU (Urbanes Gebiet gem. BauNVO?)
- 11) Körtling Geschichte wichtig für Grassau
- 12) Raum für Kultur, Vereine -> bezahlbar
- 13) Angebot auch für junge Leute „lärmrobust“
- 14) Nicht nur Flächen für Wohnen schaffen, auch an Kleingewerbe denken
- 15) Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum