

Markt Grassau

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan



DOKUMENTATION

Bürgerwerkstätten, 10.-16.05.2023

PLANKREIS
Architektin und Stadtplaner

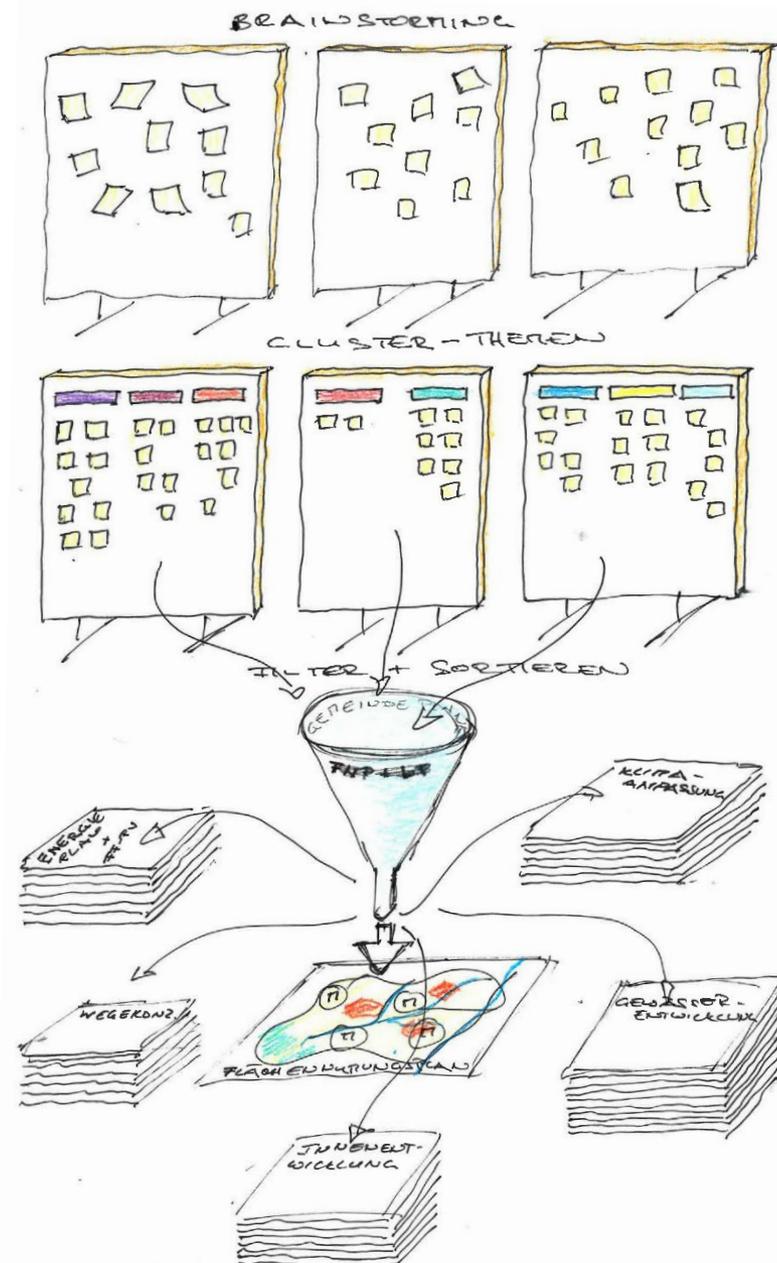
WGF Landschaft
Landschaftsarchitekten

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

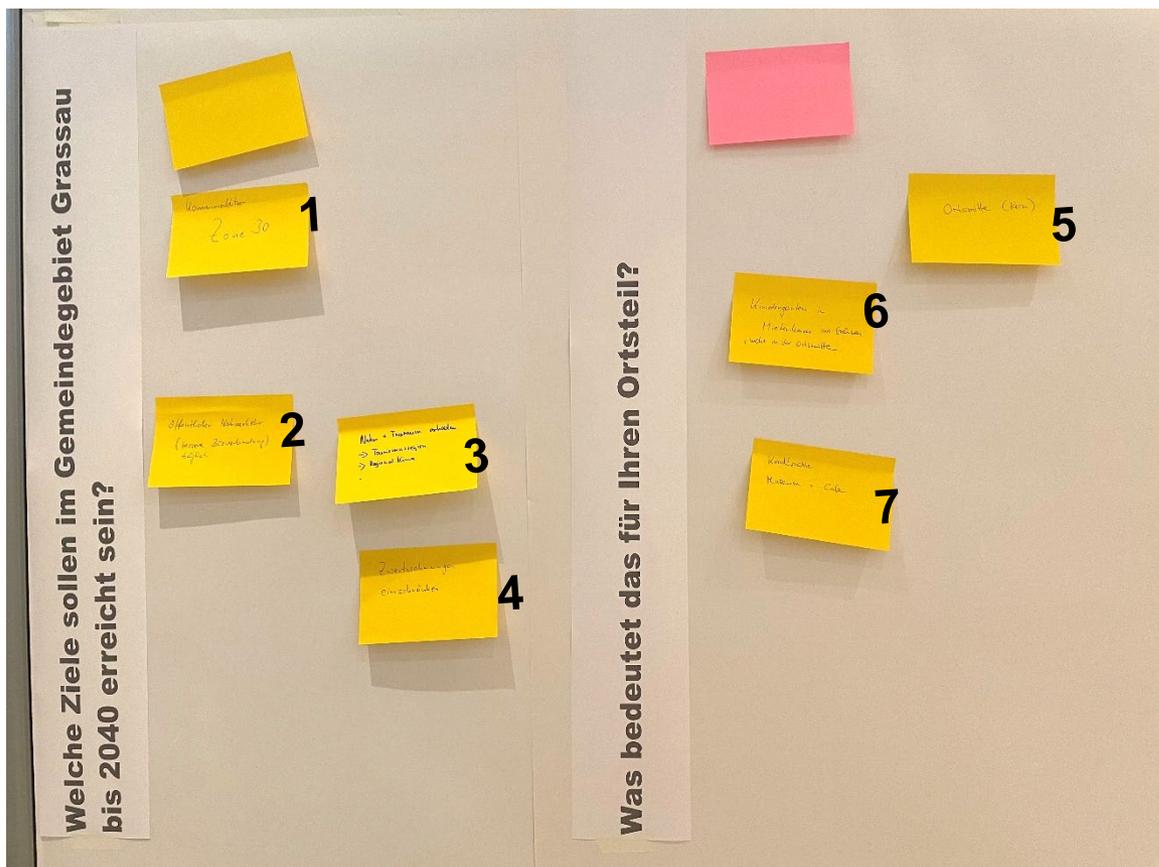
Aufgrund der großen Teilnehmerzahl, wurden nach dem allgemeinen Vortragsteil 3 Gruppen gebildet. Folgende Fragestellungen dienten den Gruppen zur Orientierung, die Antworten wurden dem Plenum vorgestellt:

Welche Ziele sollen in Grassau zukünftig verfolgt werden?

Was bedeutet das für Ihren Ortsteil?

35 Teilnehmer

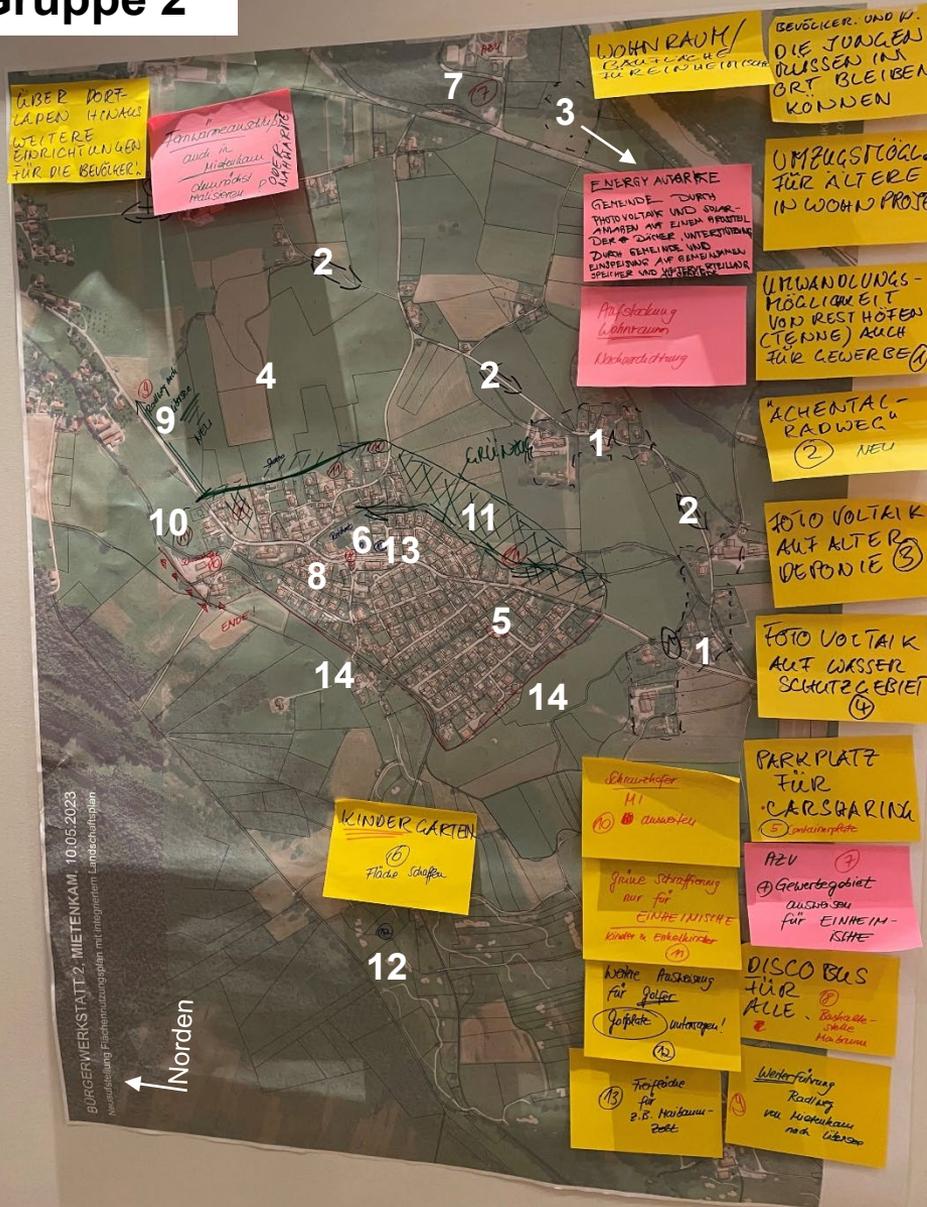
Gruppe 1



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



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

Bürgerwerkstatt

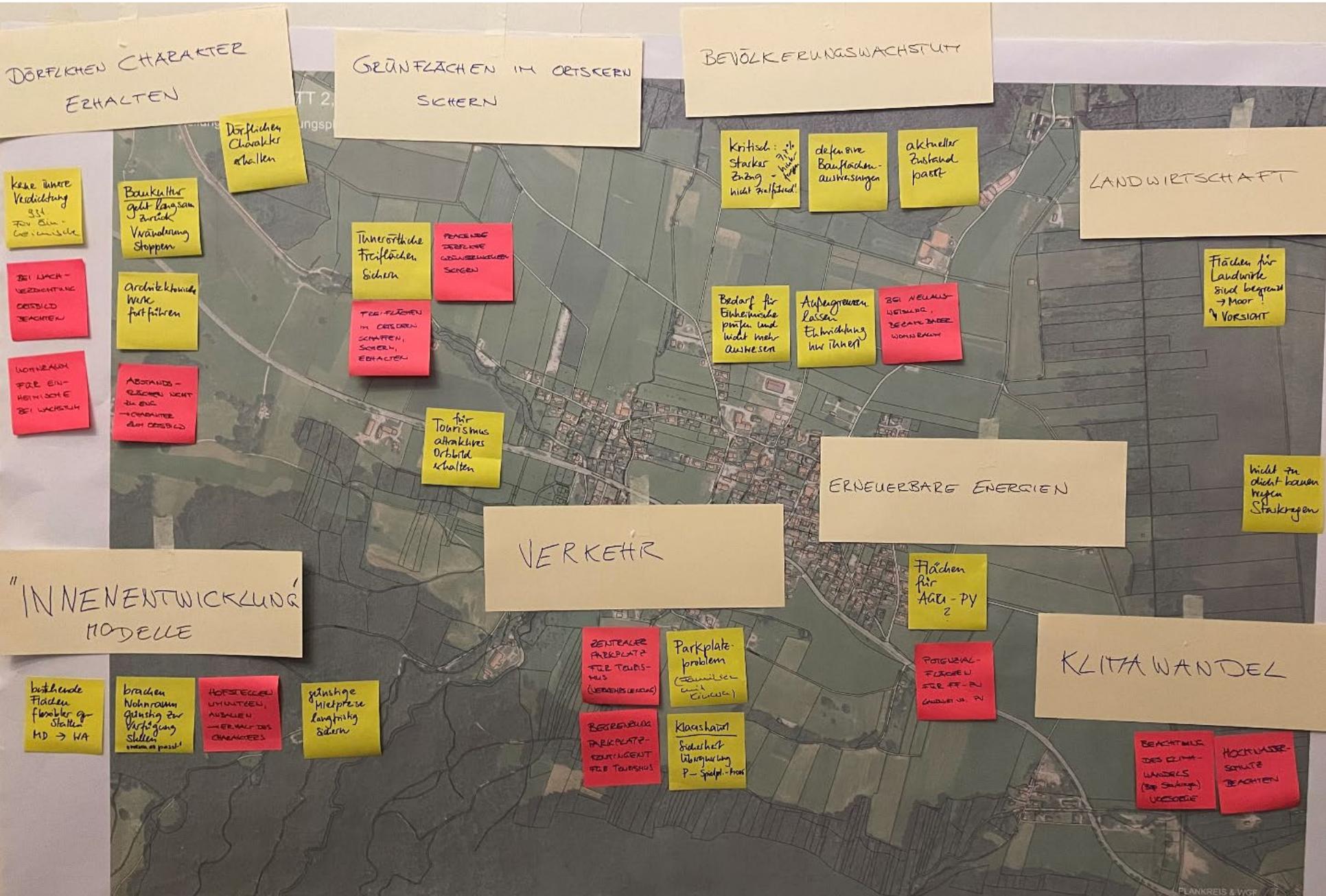
Ortsteil Rottau

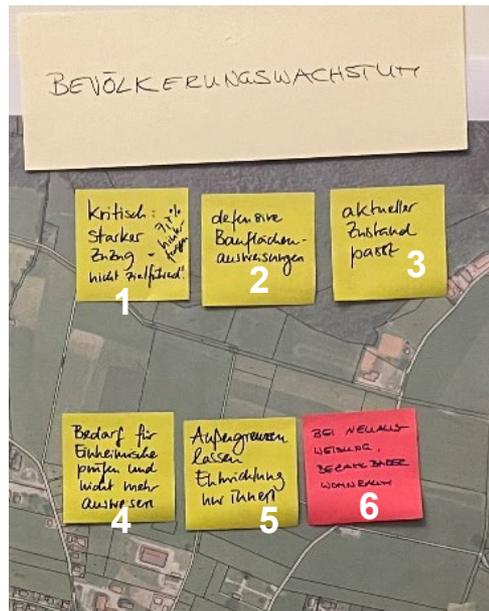
11.05.2023, 19.00 – 21.00 Uhr, Gasthof Messerschmied

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

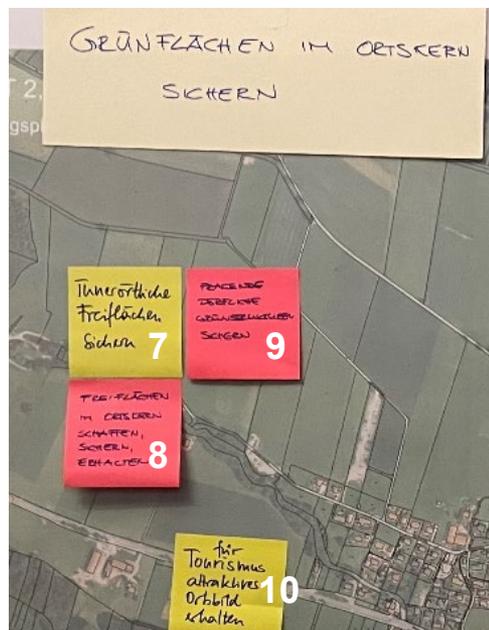






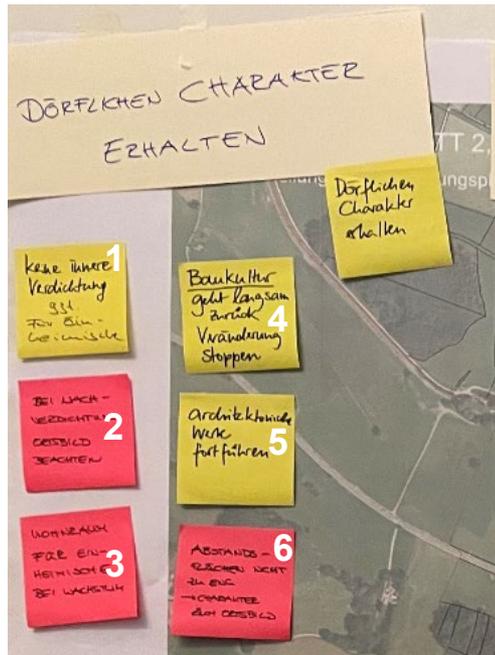
Bevölkerungswachstum

- 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

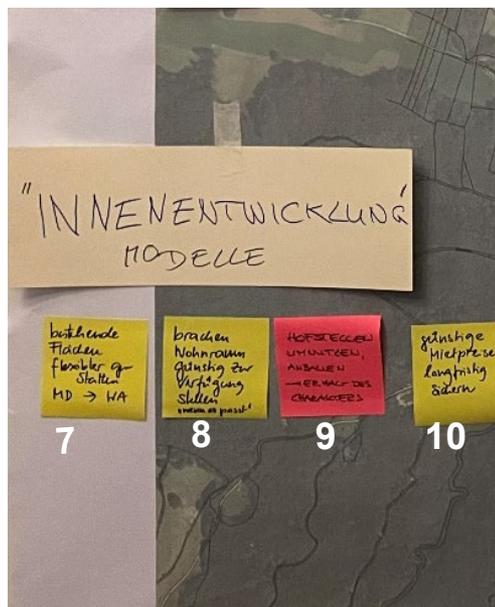
- 7) Innerörtliche Freiflächen sichern
- 8) Freiflächen im Ortskern schaffen, sichern, erhalten
- 9) Prägende dörfliche Grünstrukturen sichern
- 10) Für Tourismus attraktives Ortsbild erhalten



Dörflichen Charakter erhalten

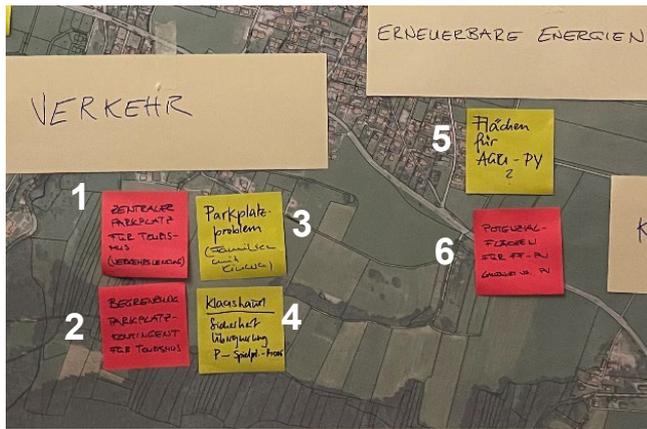
- 1) Keine innere Verdichtung (um jeden Preis)
- 2) Bei Nachverdichtung Ortsbild beachten
- 3) Wohnraum für Einheimische bei Wachstum
- 4) Baukultur geht langsam zurück
- 5) Architektonische Werte fortführen
- 6) Abstandsflächen nicht zu eng – Charakter zum Ortsbild

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



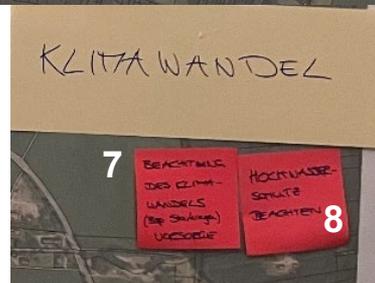
„Innenentwicklung“ Modelle

- 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



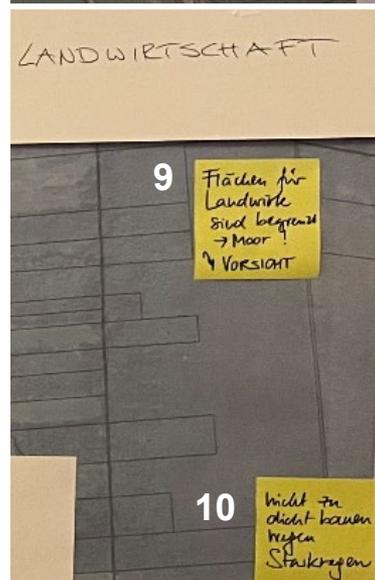
Verkehr

- 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



SIEDLUNGS-ENTWICKLUNG

"Grassau-West", 16.05.2023
an mit integriertem Landschaftsplan

DEFENSIVE UMGANG BEI AUSWEISUNG VON WOHNSIEDLUNGEN

Sensibile Anweisung von Beauftragten Kötting !!

Ziele aus "Nicht-Baugen" hat Unbehagen Ursachen für Entwicklungsprobleme

Entwicklung Kötting ist entscheidend für Entwicklung insgesamt

Ortsbezug ist gegeben, Ideen nicht

LANDWIRTSCHAFTLICHE WERTUNG DER GRÜND-/LANDSCHAFTSQUALITÄT

Weg durch Siedlungszone im Spielplatz zum hinteren Platz, kein Bedarf für einen Weg (Wegstreifen)

Sportplatz erhalten, Wohnbau nicht zu hoch voranzücken

Vielbauweise keine Entwicklung nach Süden

Kucheln keine weitere Zerschneidung

Norden keine Entwicklung und Nachverdichtung!

Einfluss auf Entwicklung landwirtschaftl. Erde abwärts!

Erhalt der Ampelenden im Ort für Spielplatz, Spielplatz

Verkehrsrisiko

Entwicklung Friedhof soll bleiben

GEWERBE

Gewerbe im Indrag Kötting

Gewerbe entlang Straße nach Marquardstein & Landwehrdamm

FRAGE WIE UMGANG MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEM FLÄCHEN IN GEWERBEBEREICHEN

KONZENTRATION VON GEWERBEN IN GEWERBEBEREICH ODER AUSSCHÜTTUNG VON NEUEN STÄTTEN AN DER RAND

LANDSCHAFTS-KORRIDORE

Grünzonen Luftkorridore unbedingt erhalten

3 Finger erhalten, damit nicht mit Ki ver-schlucken

Wird Über-Schwemmungsgebiet berücksichtigt? Rückhalt-Punkt

GRÜNZÄHLEN IM ORT

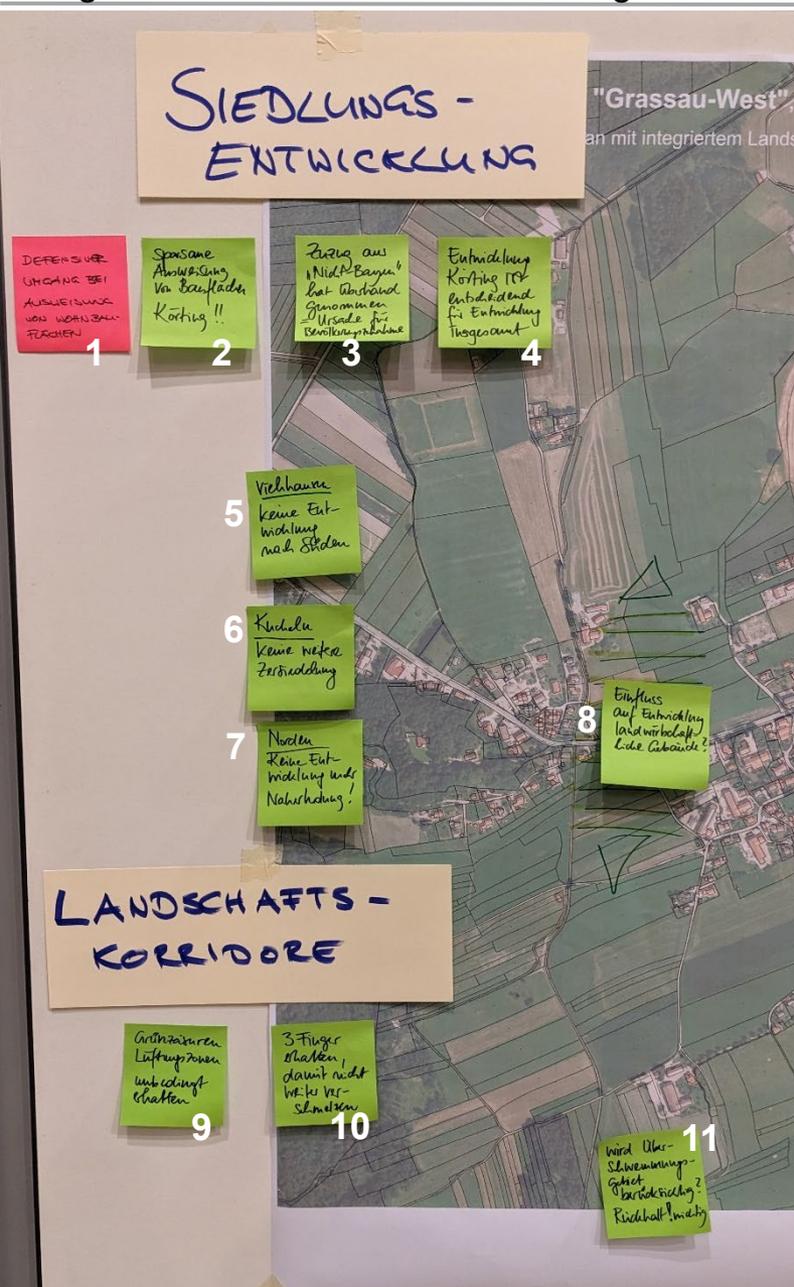
EINZELHANDEL IM ZENTRUM

Mosträumen um Kirche schon Einzelhandel halten

Kein Einzelhandel im Zentrum Kötting

Kötting -> kein zweites Mosträumen!

PLANKREIS & WGF
M 1:2.500

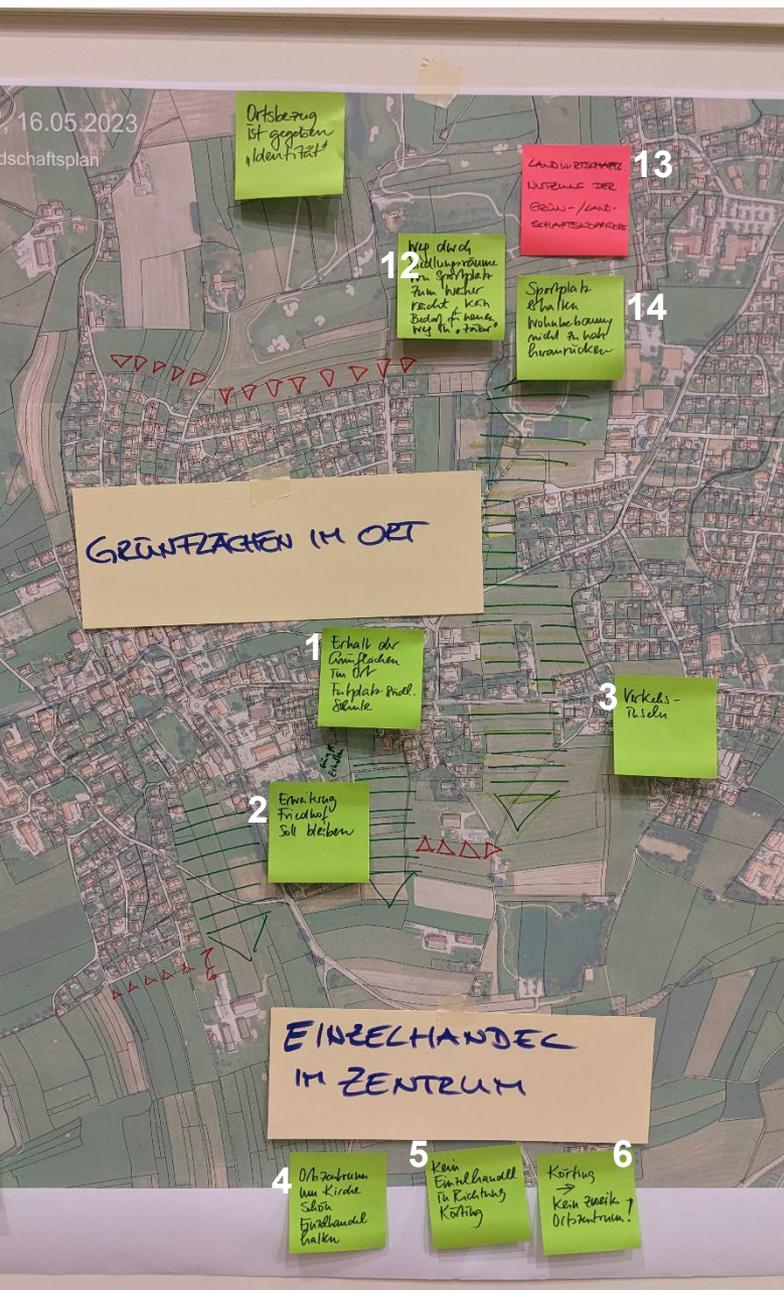


Siedlungsentwicklung

- 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) Viehhäuser: 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

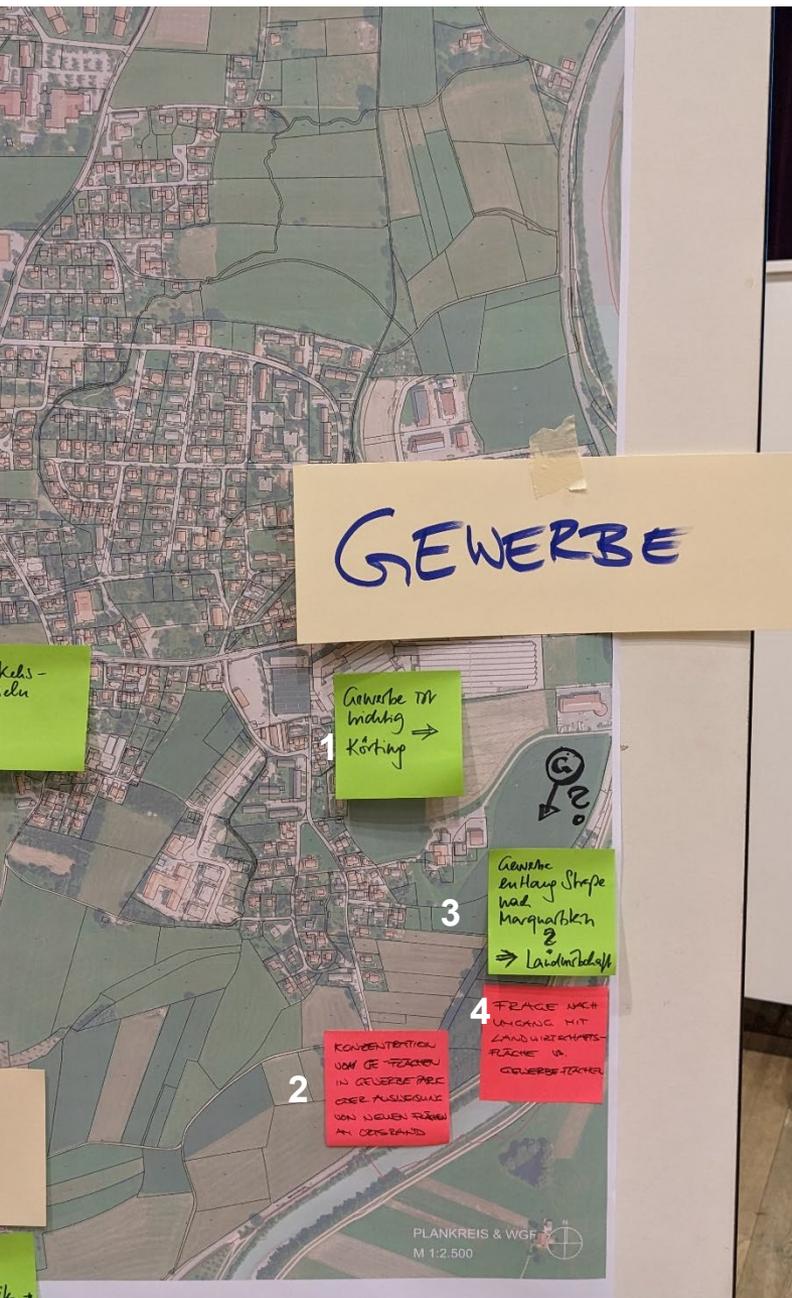
- 12) Weg durch Siedlungsräume von Sportplatz zum Weiher reicht, kein Bedarf für neuen Weg in „Zäsur“
- 13) Landwirtschaftliche Nutzung der Grün-/Landschaftskorridore
- 14) Sportplatz erhalten, Wohnbebauung nicht zu nah heranrücken

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

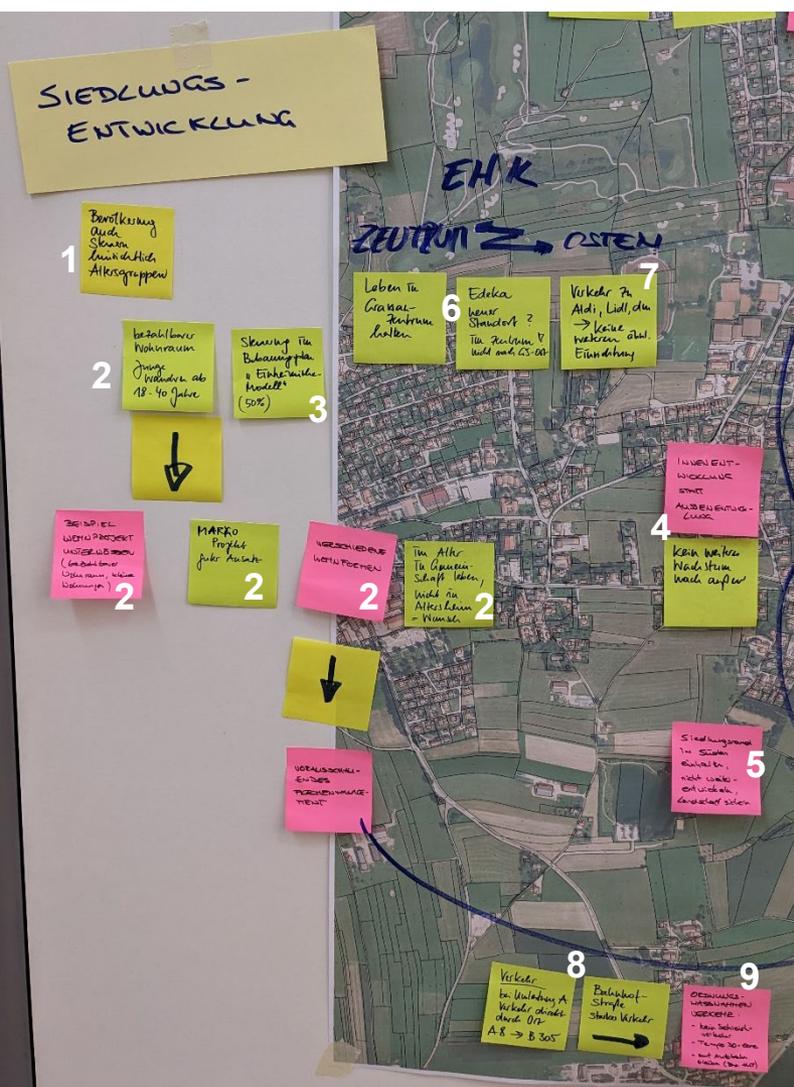
Ortsteil „Grassau Ost“

**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

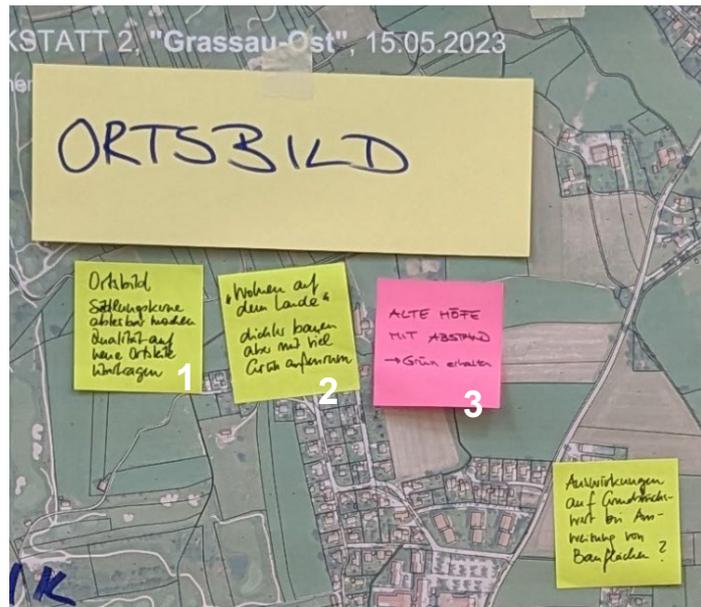
- 1) Bevölkerung auch steuern hinsichtlich Altersgruppen
- 2) Bezahlbarer Wohnraum (Junge wandern ab 18-40 Jahre):
 - Beispiel Wohnprojekt Unterwössen (bezahlbare, kleine Wohnungen, guter Ansatz)
 - Verschiedene Wohnformen (erforderlich), vorausschauendes Flächenmanagement
 - im Alter in Gemeinschaft 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)

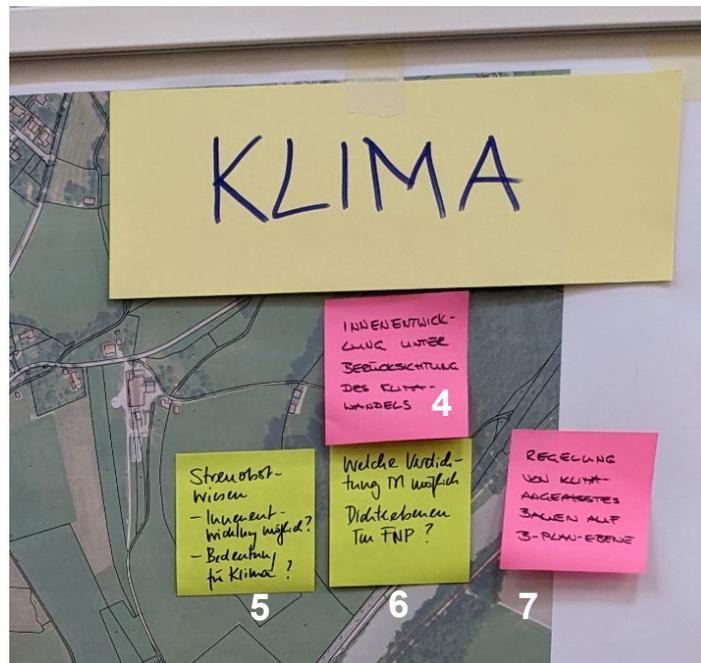
Verkehr

- 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)



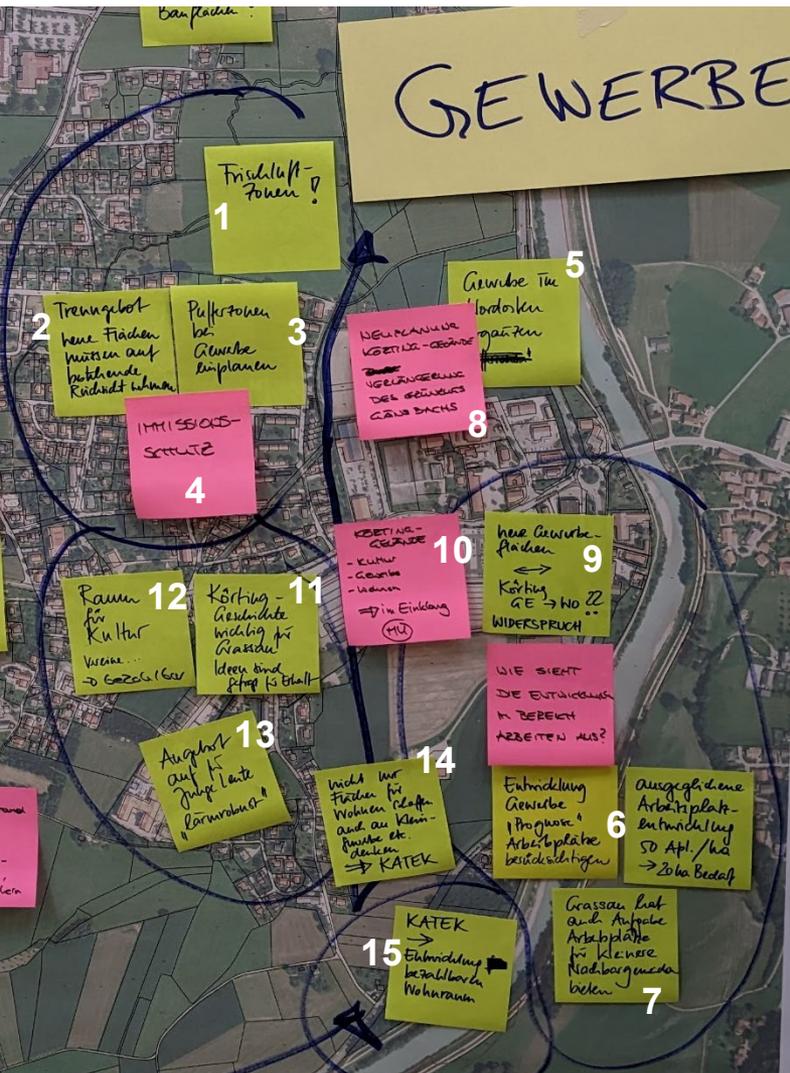
Ortsbild

- 1) Siedlungskerne ablesbar machen, Qualität auf neue Ortsteile übertragen
- 2) „Wohnen auf dem Lande“: dichter bauen, aber mit viel Grün außenherum
- 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