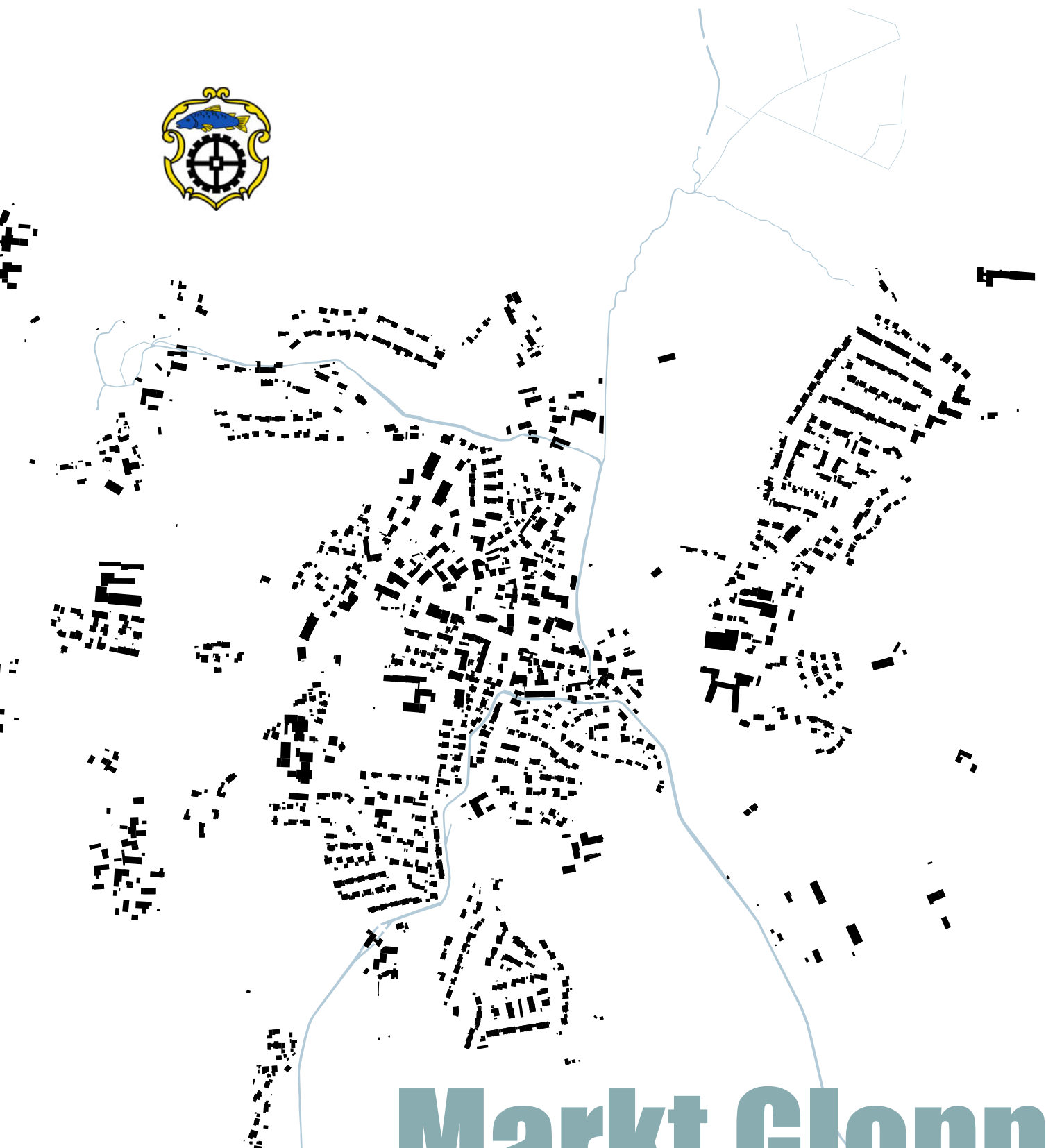




Markt Glonn

Der Glonner Weg in die Zukunft

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

**Auftraggeber**

Markt Glonn
Marktplatz 1
85625 Glonn

vertreten durch:

Erster Bürgermeister des Marktes Glonn
Josef Oswald

Auftragnehmer

Hummel I Kraus GbR
Barbara Hummel, Dip.-Ing. Arch. Stadtplanerin
Lukas Ferstl, M. Sc. Urbanistik
Erzgießereistraße 24
80335 München

Telefon 089 95 44 74 24 – 0
office@hummelkraus.de
www.hummelkraus.de

Bildrechte

Hummel I Kraus GbR
(soweit nicht anders angegeben)

Karten und Pläne

Hummel I Kraus GbR
(soweit nicht anders angegeben)
Datengrundlage: Markt Glonn

Quellen

Markt Glonn (soweit nicht anders angegeben)

Glonn/München: 26.09.2023

Liebe Glonnerinnen liebe Glonner,



es freut mich, dass Sie sich Zeit nehmen und mit dem ISEK beschäftigen. Damit zeigen Sie Interesse am Markt Glonn mit dem zugehörigen öffentlichen Leben. Nachdem sich der Gemeinderat für die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) und Anfang 2020 für das Büro HUMMEL|KRAUS entschieden hat, sollten die Arbeiten zügig beginnen. Leider machte dies der Ausbruch der Coronapandemie mit den Auswirkungen unmöglich. Insbesondere die für das ISEK notwendige Einbindung der Öffentlichkeit konnte in der üblichen Form nicht stattfinden. Daher haben wir uns entschieden, die erste Öffentlichkeitsbeteiligung im Dezember 2020/Januar 2021 in Form eines Fragebogens bzw. einer Online-Befragung durchzuführen. Dies hatte den positiven Effekt, dass sich 433 Bürger ausführlich beteiligt haben, was bei einer Präsenzveranstaltung nicht möglich gewesen wäre. Auf dieser Basis erfolgte in den Zeiten mit weniger Corona-Einschränkungen die für ein ISEK übliche Einbindung der Bevölkerung im Rahmen von Ortsgesprächen bzw. eines ISEK-Beirats. Dieser Prozess fand mit der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im September 2023 seinen Abschluss.

Der durch Corona bedingte längere Erstellungsprozess hatte den Vorteil, dass das Büro HUMMEL|KRAUS den Markt Glonn besser kennenlernen konnte und dadurch der „Blick von außen“ detaillierter ist. Zudem konnte die Zeit genutzt werden, im Rahmen des ISEKs auch ein Verkehrskonzept zu erarbeiten. Somit gibt das ISEK für einen Außenstehenden einen guten Überblick. Für einen langjährigen Glonner sind wenig „Überraschungen“ enthalten. Viele Dinge, welche positiv wahrgenommen werden, wurden bestätigt und andere, welche als Mangel bekannt sind, wurden ebenfalls bestätigt. Bei anderen kleineren Themen brachte der Blick von außen bzw. die Diskussion zum Thema auch einen Lösungsansatz bzw. Lösungen.

Bei einigen großen bekannten Themen wie Hochwasserschutz, Sporthalle, Umnutzung Feuerwehrgebäude im Klosterweg oder Umgestaltung des Marktplatzes sind Ziele und Umsetzungsschritte genannt. Die große Herausforderung wird dabei sein, dies finanziell und personell, neben der Vielzahl weiterer gemeindlicher (Pflicht-) Aufgaben, umsetzen zu können. Zum anderen sind die Wünsche der Bürger(innen) nicht identisch. So will z. B. eine Gruppe weniger Parkplätze am Marktplatz und einer anderen Gruppe sind gerade die Parkplätze sehr wichtig. Ein anderes Beispiel ist der Wunsch nach einer Aufenthaltsmöglichkeit für Jugendliche, welche die Anwohner regelmäßig in deren Umgebung regelmäßig ablehnen. Letztendlich wird der Gemeinderat jede Maßnahme einzeln bewerten und viele Interessenkonflikte gegeneinander abwägen müssen. Insgesamt wird die Umsetzung der genannten Maßnahmen nach meiner Einschätzung eine Aufgabe für weit mehr als ein Jahrzehnt sein, wobei man dann wohl einiges ohnehin anders sehen wird.

Ich persönlich erhoffe mir, dass es in den nächsten Jahren gelingt, einige Maßnahmen zur Zufriedenheit einer großen Mehrheit umsetzen zu können.

Unabhängig davon, was geschehen wird, ist das ISEK eine gute Bestandsaufnahme und Basis, auf die immer wieder zurückgegriffen werden kann. Daher bedanke ich mich bei allen, die bei der Erstellung mitgewirkt haben. Besonders erwähnen möchte ich hier den ISEK-Beirat, Herrn Kunz und Herrn Hessel von gevas humberg & partner für das Verkehrskonzept sowie Frau Hummel und Herrn Ferstl von HUMMEL|KRAUS.

Ihr
Josef Oswald
Erster Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

I	Einführung – Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept	6
1	Integriert denken – Anlass und Ziel	7
2	Untersuchungsbereich	8
3	Zeitlicher und inhaltlicher Ablauf	9
II	Der Markt Glonn –Grundlagen	10
1	Status und Lage	11
2	Verwaltungsgemeinschaft	11
3	Geschichte Glonns	12
4	Bevölkerungsentwicklung und Demographie	13
5	Raumplanung und Bauleitplanung	14
6	Weitere Planungen und Konzepte	18
7	Natur- und Landschaftsschutz	19
8	Eigentumsverhältnisse	20
III	Bestandserhebung und Analyse	22
1	Landschaft und Ortsstruktur	23
2	Wirtschaft und Nahversorgung	32
3	Wohnen in Glonn	34
4	Freiräume und öffentlicher Raum	38
5	Gebäudebestand und Baukultur	42
6	Mobilität	46
7	Soziale Infrastruktur	54
8	Marktleben und Freizeitangebote	56
9	Gastronomie und Tourismus	60
10	Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung	62
IV	Partizipation	66
1	Bürgerbeteiligung	67
2	Beteiligung der Träger*innen öffentlicher Belange	69
V	Bewertung – Stärken,Schwächen & Herausforderungen	84
1	Stärken	85
2	Schwächen und Herausforderungen	85
3	Stärken-Schwächen-Plan, M 1:2500	87
VI	Leitbild & Maßnahmen	88
1	Leitbild	89
2	Maßnahmen	90
3	Ziele-Maßnahmen-Plan, M 1:2.500	103
VII	Umsetzungsstrategien	104
VIII	Kosten-und-Finanzierungsplan	108

I Einführung – Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept



1 Integriert denken – Anlass und Ziel

Die Gemeinde Glonn liegt in der beschaulichen Landschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes, die durch eine abwechslungsreiche Hügellandschaft geprägt ist. Die Glonner*innen genießen die Vorteile einer übersichtlichen Ortsgröße, der schönen Landschaft, der Nähe zur Natur und den Bergen, der gelebten Tradition, aber auch der Nähe zu den pulsierenden Städten München und Rosenheim. Tradition und Regionalität haben hier noch einen großen Stellenwert. In Gegensatz zu vielen anderen Orten hat Glonn zumindest in Teilen seine Individualität – sein Gesicht – erhalten. Die alten prächtigen Häuser, die Wasserläufe, das Pfarrzentrum, die Landschaft drumherum, aber auch die noch vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Gastronomie, und natürlich die Menschen, die hier leben und ihren Ort lieben, machen Glonn zu einem lebenswerten Ort.

Dennoch wird der Handlungsbedarf für zunehmende Probleme und Missstände im Ort immer deutlicher spürbar: der innerörtliche Verkehr belastet den Ort immer mehr und trübt die gewohnte und gewünschte Beschaulichkeit. Mit steigenden Baulandpreisen droht ein immer renditeoptimierteres Ausreizen der Grundstücke, die dem Ortsbild nicht immer zuträglich sind. Der drohende Verlust des Einzelhandels bereitet Sorgen. Die langjährigen Diskussionen um öffentliche Stellplätze in der Ortsmitte führten bisher zu keinem Ergebnis. Die Themen Mobilität und mehr Attraktivität im öffentlichen Raum drängen nach Lösungen, genauso wie der Wunsch der Bürgerschaft nach einem Bürger*innenhaus.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung – ein ideales Mittel, um all die Themen und Probleme aufzugreifen und gemeinsam einen ganzheitlichen Weg für Glonn für die nächsten Jahre aufzuzeigen. Dieser Prozess braucht eine sorgfältige Analyse und Festlegung auf Ziele und Maßnahmen, erarbeitet mit Vertreter*innen der Politik, der Verwaltung, der Fördermittelstellen, den Fachleuten und – ganz wichtig – der Glonner Bürgerschaft.

„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung - Eine Arbeitshilfe für Kommunen

2 Untersuchungsbereich

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept konzentriert sich auf den Kernort zwischen der Glonn, dem Kupferbach, der Münchener Straße, der Kastenseestraße und der Wiesmühlstraße. Aufgrund der besonderen Bedeutung und der Funktionsdichte der Ortsmitte nördlich und südlich von Münchener Straße, Marktplatz und Prof.-Lebsche-Straße wird auf diesen Bereich besonders eingegangen. Je nach Themenfeld und Zielsetzung werden auch die weiteren Ortsteile Glonns und die funktionalen Verflechtungen des Ortes, beispielsweise im Landkreis Ebersberg, in das Entwicklungskonzept integriert.

Der Kern des Untersuchungsgebiets ist ca. 0,5 km² groß.



Untersuchungsbereich, M 1:10.000.

3 Zeitlicher und inhaltlicher Ablauf

In der folgenden Darstellung wird der Entstehungsprozess des ISEK von der Bestandsaufnahme bis zum Beschluss durch den Gemeinderat dargestellt.

Bestandsaufnahme

- Bestandsaufnahme vor Ort
- Sichten und Auswerten der bisherigen Planungen und Konzepte
- Abstimmung mit der Verwaltung/Verkehrsplaner*innen

Analyse

- Analyse der Stärken und Schwächen
- Abstimmung mit Verwaltung, Vorstellung Gemeinderat
- Ortsbefragung
- Einbindung Verkehrsplaner*innen

Strategien, Ziele, Perspektiven

- Benennen von Zielen und Handlungsfeldern, Maßnahmen
- Beteiligung Bürgerschaft
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Abstimmung mit Verwaltung, Verkehrsplaner*innen, Entscheidungsträger*innen

Beschluss und Umsetzungsphase

- Beschluss des Gemeinderats zum ISEK mit Leit- und Impulsprojekten
- Veröffentlichung des ISEK

Evaluation

- Überprüfung der eingeschlagenen Richtung
- Auswertung und Bewertung der Erfolge

August bis Oktober 2020

Bestandsaufnahme

November 2020

Analyse

Dezember 2020/Januar 2021

Ortsbefragung per Online-Befragung und Fragebogen; Gemeinderat: Information zum ISEK

Mai 2021

Marktgemeinderat: Vorstellung Stärken und Schwächen

Juli 2021

Einbindung Verkehrsplaner*innen
Marktgemeinderat Umsetzungsstrategien

Oktober 2021

1. Ortsgespräch
Aufruf zum Mitarbeit in einem Beirat

Januar 2022

Gründung ISEK-Beirat

April 2022

Marktgemeinderat:
Diskussion und Beschluss Ziele

Mai 2022

Marktgemeinderat:
Beschluss und Priorisierung Maßnahmen

Februar/März 2023

Beteiligung Träger*innen öffentlicher Belange

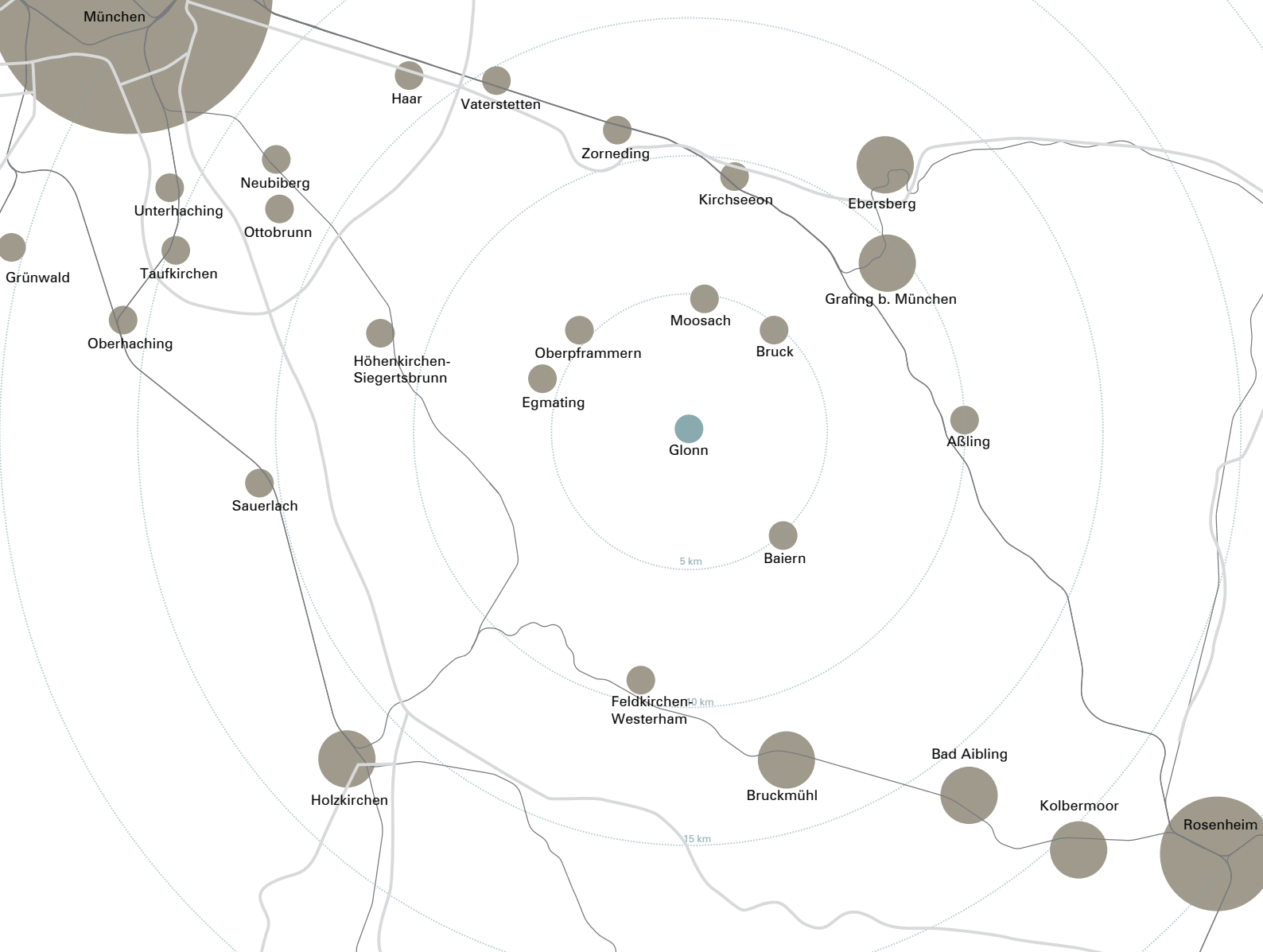
Mai 2023

2. Ortsgespräch/Abschlussveranstaltung

26.09 2023

Marktgemeinderat:
Abwägung TÖB-Stellungnahmen;
Beschluss ISEK

II Der Markt Glonn – Grundlagen



Lage der Marktgemeinde Glonn

1 Status und Lage

Glonn ist ein Markt und staatlich anerkannter Luftkurort im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft und als Grundzentrum eingestuft.

Es liegt im Glonnal, am Übergang zwischen der Münchner Schotterebene im Nordwesten und dem Inn-Chiemsee-Hügelland im Südosten, ziemlich mittig zwischen München und Rosenheim. Die Umgebung ist hügelig und von mehreren Bächen, die zum Fluss Glonn zusammenfließen, geprägt. Besonders der nördliche Bereich Glonns zur Moosach ist von Forsten umgeben.

Die Kreisstadt Ebersberg ist ca. 12 km entfernt. Die nächsten größeren Städte sind mit München und Rosenheim je ca. 25 km entfernt.

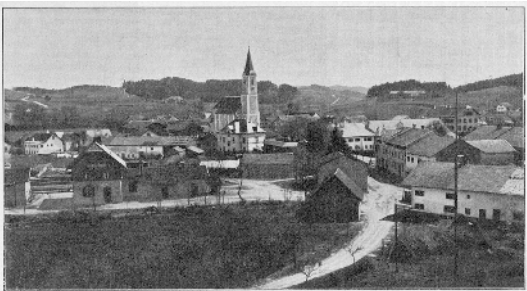
2 Verwaltungsgemeinschaft

Der Markt Glonn ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, in der sich die Gemeinden Baiern, Bruck, Egmatting, Glonn, Moosach und Oberpfarrmarn zusammengeschlossen haben. Die Verwaltungsgemeinschaft hat etwa 14.500 Einwohner*innen.

3 Geschichte Glonns



Glonn vor 1870 von Süden²



Glonn 1909 von Westen, links im Vordergrund Bahnhofsplatz mit Bahnhof²

Der Name Glonns leitet sich von dem gleichnamigen Fluss ab, dessen Name keltischen Ursprungs („glan“ für „rein“, „klar“) ist². Die Gegend war schon zur Kelten- und Römerzeit besiedelt. Im Jahr 774 wurde der Ort Glonn erstmals urkundlich erwähnt³. Im Dreißigjährigen Krieg wurde Glonn vollständig niedergebrannt und nur langsam wieder aufgebaut².

Im 19. und frühen 20. Jahrhundert waren die meisten Bürger*innen Handwerker*innen und Händler*innen. Landwirtschaft spielte als Haupteinnahme keine große Rolle und wurde vor allem im Nebenerwerb betrieben^{1 2}. Außerdem trugen Mühlen und Steinbrüche zur lokalen Wirtschaft bei: Ganz Glonn stand auf Tuffstein, der früher auch gefördert und für den Hausbau genutzt oder verkauft wurde^{1 2}, und entlang von Glonn und Kupferbach wurden mehrere Mühlen betrieben, insbesondere im „Mühltal“ bei den Glonnquellen nordwestlich des Ortes².

Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wuchs der Ort deutlich². Dazu trug auch bei, dass Glonn 1894 mit der Bahnstrecke Glonn–Grafing an das Eisenbahnnetz und die Bahnstrecke München–Rosenheim angebunden wurde. Die Bahnlinie war bis 1970 in Betrieb. Durch das Wachstum gewann Glonn stark an Bedeutung. Um 1865 war der Ort noch relativ klein, erst seit 1901 ist er eine Marktgemeinde.

Im 20. Jahrhundert entwickelte sich Glonn – auch durch die bessere Erreichbarkeit und aktive Werbung – zu einem Ausflugs- und Ferienort, insbesondere für Münchner*innen. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs nahm die Bevölkerung durch Zuzug von Ausgebombten und Geflüchteten deutlich zu: 1946 hat Glonn etwa 2.900 Einwohner*innen, 1933 nur etwa 1.600⁴. Als Reaktion darauf wurde in den frühen 1950er Jahren mit dem Bau der Zinneberger Siedlung östlich von Glonn begonnen. Später wurden weitere Baugebiete, hauptsächlich Einfamilienhausgebiet, ausgewiesen.

2002 war der Markt von einer starken Überflutung von Kupferbach und Au-graben betroffen.



Glonn um 1865, M 1:10.000 (Bayernatlas)

- 1 Dunkes, Johann Baptist 1868: Die erste Chronik über Glonn.
- 2 Niedermair, Johann 1909: Chronik.
- 3 Obermair, Hans 2008: Anwesen der Marktgemeinde Glonn, erbaut vor 1900. Eigentümer und Familien.
- 4 Marktgemeinde Glonn o. J.: Die Zinneberger Siedlung. URL: <https://marktgemeinde-glonn.de/2021/01/12/siedlungsbau-in-glonn/>

4 Bevölkerungsentwicklung und Demographie

In Glonn leben derzeit 5.309 Einwohner*innen (Stand 2022), das sind 175 Bewohnende je Quadratkilometer.

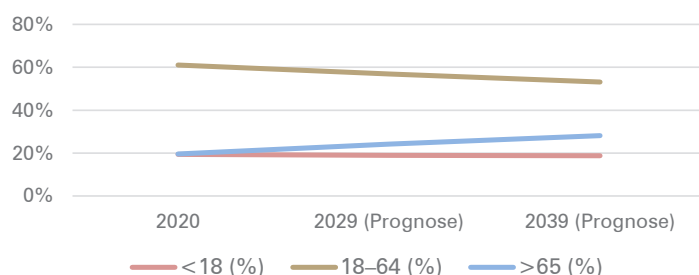
4.1 Bevölkerungsentwicklung

Glonn wächst kontinuierlich. Zwischen 2009 und 2019 hat Glonn an fast 1.000 Einwohner*innen gewonnen.¹

Einen besonders starken Zuwachs hat Glonn nach dem Zweiten Weltkrieg erfahren. 1939 hatte Glonn etwa 1.800 Bewohner*innen, bis 1970 hat sich die Einwohner*innenzahl verdoppelt.

4.2 Altersstruktur

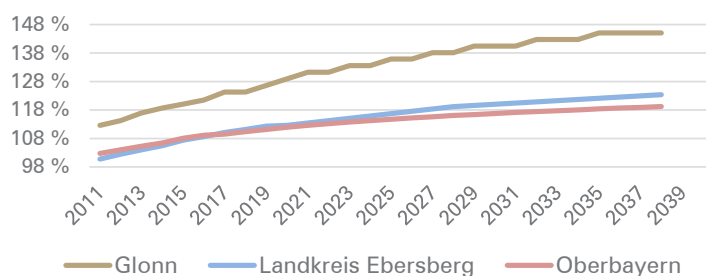
In Glonn sind die Altersgruppen der Unter-18-jährigen mit 19,4 % (Landkreis Ebersberg: 19 %; Bezirk Oberbayern: 17 %) und der 40–64-jährigen mit 37 % (Landkreis Ebersberg: 36,8 %; Bezirk Oberbayern: 34,6 %) vergleichsweise stark vertreten. Die Altersgruppe zwischen 18 und 39 ist mit 24 % (Landkreis Ebersberg: 25,7 %; Bezirk Oberbayern: 28,7 %) eher schwach vertreten. Im Rentenalter über 65 liegt der Anteil mit 19,6 % etwa so hoch wie im Landkreis Ebersberg (18,9 %) und im Bezirk Oberbayern (19,6 %).^{1,2,3}



Altersstruktur und -prognose für den Markt Glonn ^{1,4}

Die Bevölkerungs-Vorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik prognostiziert einen weiteren Bevölkerungszuwachs. Bis 2039 kann mit einem Zuwachs von ca. 20 % bzw. 1.000 Einwohner*innen auf 6.300 Einwohner*innen gerechnet werden. Die Prognose fällt dabei für Glonn deutlich höher aus als beispielsweise für den Landkreis Ebersberg (+12 %) oder den Bezirk Oberbayern (+8 %).^{4,5,6}

Die Vorausberechnung geht davon aus, dass 80 % dieses Zuwachses auf die Altersgruppe über 65 Jahre ausfällt. Die Bevölkerungs-Vorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik ergibt ein deutliches Wachstum der Altersgruppe über 65 von 19 % auf 29 % bis 2037.⁴



Bevölkerungsentwicklung und -prognose gegenüber 2009 für den Markt Glonn, den Landkreis Ebersberg und den Regierungsbezirk Oberbayern ^{1,2,3,4,5,6}

- 1 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022a: Statistik kommunal 2021 – Markt Glonn.
- 2 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022b: Statistik kommunal 2021 – Landkreis Ebersberg.
- 3 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022c: Statistik kommunal 2021 – Regierungsbezirk Oberbayern.
- 4 Bayerisches Landesamt für Statistik 2021: Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Glonn. Berechnungen bis 2039.
- 5 Bayerisches Landesamt für Statistik 2021d: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Landkreis Ebersberg.
- 6 Bayerisches Landesamt für Statistik 2021e: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberbayern.

5 Raumplanung und Bauleitplanung

Die folgenden regionalen und lokalen Planungen und Konzepte betreffen den Markt Glonn.

5.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist das zentrale Instrument und Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung zur räumlichen Entwicklung des Freistaats. Planungen auf kommunaler Ebene müssen die verbindlichen Ziele und abzuwägenden Grundsätze des LEP beachten und berücksichtigen.

Das LEP soll insbesondere

- gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sorgen,
- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festlegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abmildern und die Entstehung neuer vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen koordinieren und
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung geben.

Glonn ist als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Die Marktgemeinde liegt außerdem unmittelbar zwischen den Verdichtungsräumen um die Metropole München und das Oberzentrum Rosenheim.

Der LEP setzt damit für Glonn die Grundsätze und Ziele, dass die Gemeinde räumlich so entwickelt und geordnet werden soll, dass

- sie die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- ihre Bewohner*innen mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- sie ihre eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann,
- sie ihre landschaftliche Vielfalt sichern kann und
- eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten wird.¹

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

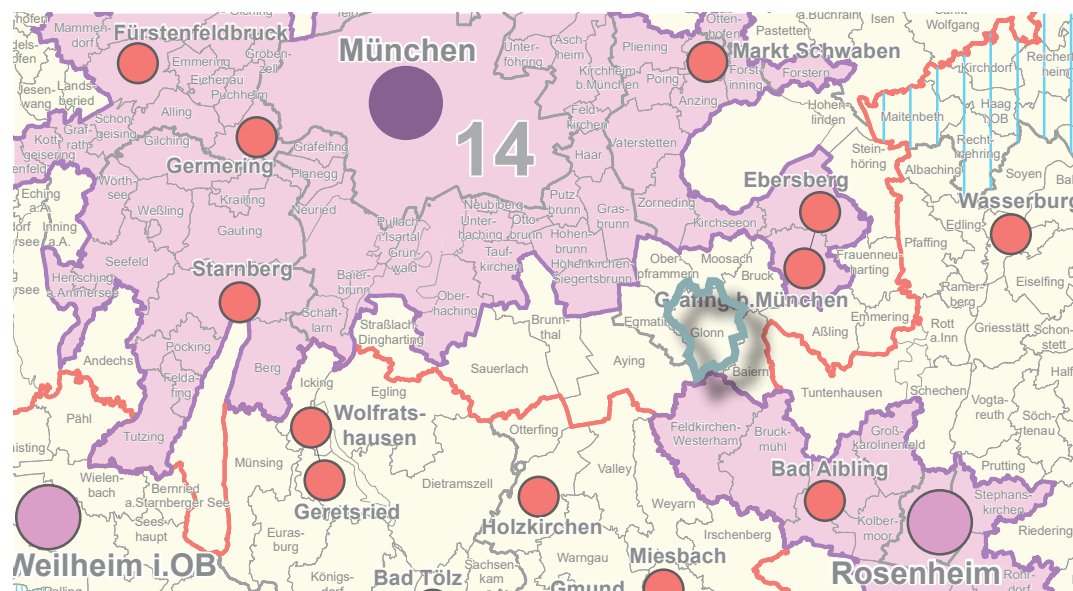
b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

- 1 Bayerischer Untermain
- 2 Würzburg
- 3 Main-Rhön
- 4 Oberfranken-West
- 5 Oberfranken-Ost
- 6 Oberpfalz-Nord
- 7 Nürnberg
- 8 Westmittelfranken
- 9 Augsburg
- 10 Ingolstadt
- 11 Regensburg
- 12 Donau-Wald
- 13 Landshut
- 14 München
- 15 Donau-Ilser
- 16 Allgäu
- 17 Oberland
- 18 Südostoberbayern

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land



Glonn in der Strukturkarte des bayerischen Landesentwicklungsprogramms¹.

5.2 Regionalplan

Die Regionalpläne konkretisieren die Grundsätze und Ziele des LEP räumlich und inhaltlich für die 18 Planungsregionen in Bayern. Glonn ist Teil des Regionalen Planungsverbands München.

Der Regionalplan ordnet Glonn als Grundzentrum ein. Als solches soll die Marktgemeinde ihren Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs versorgen. Der Nahbereich des Grundzentrums Glonns umfasst die Verwaltungsgemeinschaft Glonn (mit Baiern, Bruck, Egming, Moosach und Oberpfraamern).

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) unterteilt das gesamte Gemeindegebiet in vorhandene bzw. geplante Zonen der Flächennutzung. Aus dem FNP ergibt sich kein Baurecht, er bildet aber die Grundlage der räumlichen Entwicklung der Gemeinde und der Bebauungspläne.

Im FNP werden allen Flächen im Gemeindegebiet Nutzungen zugewiesen. Dazu gehören Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsmischungen:

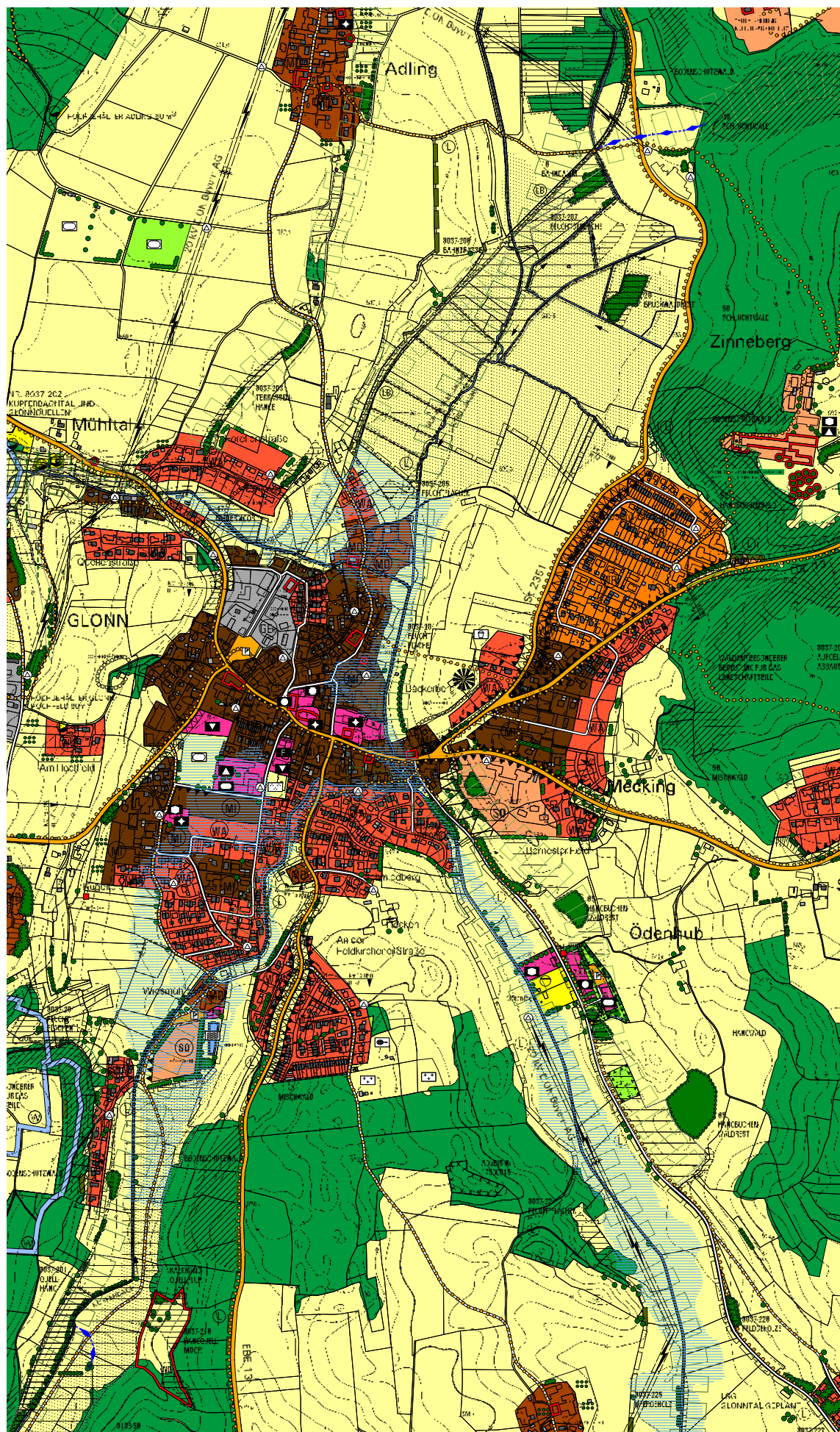
- Mischgebiete (MI): Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Handwerk
- Dorfgebiete (MD): Wohnen, Landwirtschaft, nicht wesentlich störendes Gewerbe und Handwerk
- allgemeine Wohngebiete (WA): überwiegend Wohnen; untergeordnet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störendes Handwerk, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- reine Wohngebiete (WR): Wohnen
- Gewerbegebiete (GE): nicht erheblich störendes Gewerbe
- Sondergebiete (SO): Sondernutzungen wie großflächiger Einzelhandel oder Kliniken

Festsetzungen im Glonner FNP

Der Flächennutzungsplan Glonns wurde 2008 beschlossen und ist damit vergleichsweise aktuell. Er wird nach Bedarf laufend überarbeitet.

Im Glonner Kernort gelten folgende Festsetzungen (s. FNP S. 14):

- Mischgebiet (MI): die Ortsmitte an der Staatsstraße, an der Lena-Christ-Straße, um Wiesmühl- und Geschwister-Scholl-Straße sowie der südliche Bereich der Zinneberger Siedlung
- Dorfgebiet (MD): nördlicher Bereich der Lena-Christ-Straße
- allgemeine Wohngebiete (WA): Großteil der Wohngebiete und insbesondere der südliche Teil des Kernorts
- reine Wohngebiete (WR): Norden der Zinneberger Siedlung
- Gewerbegebiete (GE): nördlich des Bahnhofsplatzes
- Sondergebiete (SO): Sägewerk; Altenheim



Flächennutzungsplan Glonn mit integriertem Landschaftsplan (Stand März 2015)

6 Weitere Planungen und Konzepte

6.1 Sanierungsgebiet Ortsmitte

1993 stellte Glonn ein Sanierungsgebiet auf der Grundlage einer Vorbereitenden Untersuchung von Hermann + Öttl im Entwurf auf. Die Satzung wurde nicht beschlossen und nie umgesetzt.

6.2 Studie über die städtebauliche Entwicklung des Marktes Glonn (1993)

Ebenfalls in den 1990er Jahren wurde eine Studie über die städtebauliche Entwicklung des Marktes Glonn hinsichtlich Gewerbegebietsausweisungen vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum erstellt. Zusammenfassend kann folgendes zitiert werden:

„Hinsichtlich der Frage einer Gewerbegebietsausweisung sollte aber jedenfalls vorab auch geklärt werden, ob für Glonn in seiner empfindlichen landschaftlichen Umgebung tatsächlich die Ansiedlung größerer Produktions- oder sonstiger Betriebe erforderlich ist, oder ob nicht der Ausbau eher kleinteiliger Versorgungsstrukturen in den Mischgebieten des Altorts zweckmäßiger wäre. Hierauf könnte mit den Mitteln der Sanierungsplanung eingewirkt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den Nachbargemeinden Gewerbegebietsausweisungen vorhanden bzw. in Planung sind und somit eine gewisse Funktionsverknüpfung durchaus denkbar wäre: Glonn als Versorgungszentrum und Wohnstandort, die nicht zentralen Mitgliedsgemeinden der VG z. T. Standort von Gewerbebetrieben ohne starke Versorgungsfunktion und Wohnstandort. Jedenfalls erscheint diesbezüglich eine möglichst enge Zusammenarbeit im Nahbereich, d. h. in den Mitgliedsgemeinden der VG notwendig; vorstellbar wäre z. B. ein gemeinsamer – beratender – Planungsausschuß.“

6.3 Jugendbefragung

Bei einer Jugendbefragung 2018 wurden 602 Glonnerinnen und Glonnern zwischen 12 und 21 Jahren Fragebögen zugeschickt, von denen 176 ausgefüllt zurückgeschickt wurden.

Zwei Drittel gaben an, Vereinsmitglied zu sein. Gleichzeitig wurde deutlich, dass der Jugendtreff kaum angenommen bzw. oft auch unbekannt war.

Neben einem besseren Angebot an Gastronomie und Einzelhandel wünschten sich die Jugendlichen insbesondere mehr Treff- und Betätigungsmöglichkeiten.

OUTDOOR	ANGEBOTE	INFRASTRUKTUR
Dirt-/ Bikepark/ BMX Bahn (22)	Ramadama für Jugendliche (1)	Bezahlbarer Wohnraum für junge Leute (1)
Basketballkörbe (9)	Workshops (10)	MVV Anbindung/ Nachtbus (6)
Klettermöglichkeit, Bouldern (7)	Mädchenfußball (2)	Kino (10)
Volleyball/ Beachvolleyball (12)	Disco (10)	Drogeriemarkt (3)
Tischtennisplatten (2)	Cafeteria (5)	Radwege (3)
Parcourgelände (3)	Besserer Jugendtreff (3)	Größeres Schwimmbad (3)
Roten Platz öffnen (5)	Vereine sollen sich präsentieren (1)	Angebote außerhalb der Ortsmitte (5)
Sitzmöglichkeiten, um sich mit Freunden zu treffen (8)		McDonalds/ Klamottenläden/ IKEA/ Eispiszbremse!

Wünsche aus der Jugendbefragung (Jugendbefragung Glonn 2018)



Vorschlag Sanierungsgebiet, 1993

7 Natur- und Landschaftsschutz

Glonn liegt in einer besonders reizvollen Landschaft, die teilweise auch unter Schutz gestellt ist. Im und um das Untersuchungsgebiet sind folgende Flächen geschützt:

Landschaftsschutzgebiete

Nördlich („Steinsee, Moosach, Doblach, Brucker Moos und Umgebung“) und südlich („Kupferbachtal und Umgebung“) grenzen zwei Landschaftsschutzgebiete an den Ort an. Das Landschaftsschutzgebiet „Kupferbachtal und Umgebung“ verläuft entlang des Kupferbaches in den Ort.

Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete

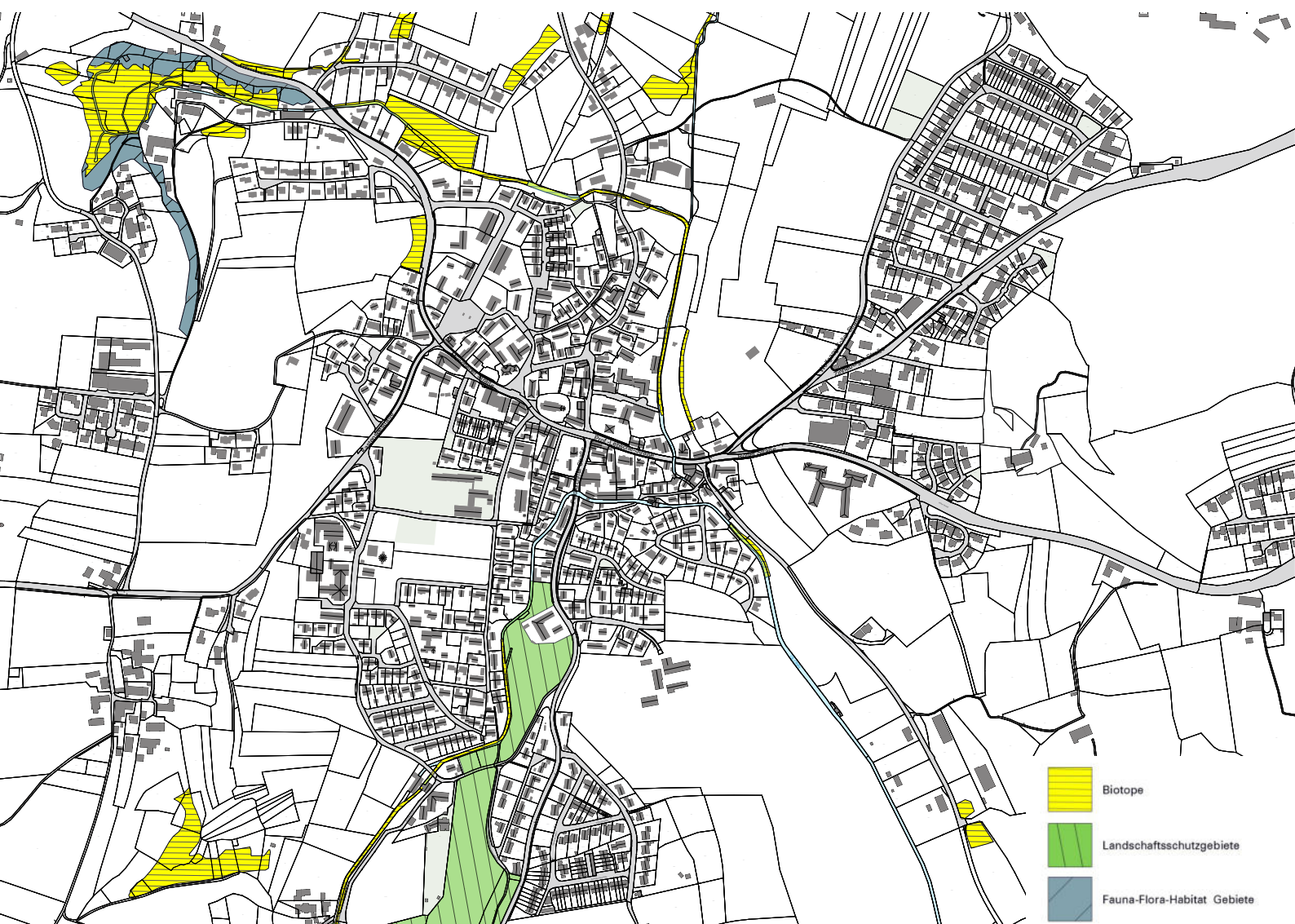
Die Glonnquellen westlich des Ortes sind ein Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet.

Biotope

In und um Glonn gibt es mehrere kleiner Biotope, insbesondere an Kupferbach und Glonn.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-)herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse.

Maderbach Media (2021): Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.



Natur- und Landschaftsschutz, M 1:10.000

8 Eigentumsverhältnisse

Der Markt besitzt kaum kommunale Flächen.

Neben den Gemeindestraße gehören ihm in der Ortsmitte

- das Rathaus,
- die ehemalige Klosterschule mit Heimatmuseum, die Feuerwehr mit Wohnungen sowie der Kindergarten östlich des Klosterwegs,
- der Sportplatz und die Volksschule mit Schwimmbad nördlich der Geschwister-Scholl-Straße,
- ein Grundstück zwischen Postanger und Kastenseestraße, auf dem ein neues Feuerwehrhaus mit Wohnungen errichtet wird, sowie
- ein Grundstück mit Dorffestplatz südlich der Geschwister-Scholl-Straße.

III Bestandserhebung und Analyse



1 Landschaft und Ortsstruktur

1.1 Landschaft und Topografie

Glonn liegt in einer Talsenke, in der Glonn und Kupferbach zusammenfließen (529 m ü. NHN). Die Umgebung ist hügelig, teilweise bewaldet und größtenteils höher als der Ort selbst. Sie steigt bis auf 627 m ü. NHN an. Dadurch entsteht eine prägnante Lage des Ortes, ursprünglich in der Senke und mittlerweile auch auf den umliegenden Höhenrücken. Von Westen, Norden und Osten ergeben sich malerische Blickbeziehungen auf den Ort. Dabei sticht die Pfarrkirche St. Johannes der Täufer besonders hervor, die leicht erhöht liegt und den restlichen Ort deutlich überragt. Nach Süden verläuft das Glonntal weiter ins Inn-Chiemsee-Hügelland. Von Glonn aus öffnet sich der Blick Richtung Mangfallgebirge.

Die Glonn umgebende Landschaft ist ein großes Kapital für den Ort und wertet das Ortsbild entscheidend auf. Die Topografie und Gewässer haben die Entwicklung des Ortes stark beeinflusst. Historisch dehnte sich der Ort erst an den Gewässern aus, später entstanden weitere Baugebiete auf den Höhenrücken. Dadurch ergeben sich die zum Teil beinahe isolierten Lagen. Die Topografie ist ein bestimmendes Merkmal von Glonn und ist bei Planung besonders zu berücksichtigen. Die Bebauung muss sich einfügen, sodass die Landschaft erkennbar bleibt. In Teilbereichen ist ein Eingriff in die Topografie deshalb zu vermeiden. Sensible Bereiche aufgrund der Topografie befinden sich z. B. entlang der Kastenseestraße, an der Quellen- und der Forellenstraße und am östlichen Ortseingang Rotter Straße/Wolfgang-Koller-Straße.



Die Glonn im Ort



Der Kupferbach in Glonn



Schwarzplan ohne Maßstab

- 1 Aktionskreis Energiewende Glonn 2020 e. V. o. J.: Energie-Lehrpfad Markt Glonn. URL: <http://energielehrpfad-glonn.de/wp-content/uploads/2015/10/ELP-Brosch%C3%BCre-web.pdf>
- 2 Ingenieurbüro Glück; Dr. H. M. Schober Büro für Landschaftsarchitektur Freising 2003: Hochwasservorsorgekonzept Gemeinde Glonn/Gemeinde Moosach.

1.2 Gewässer

Die Bäche in Glonn haben eine große Bedeutung für den Ort, auch wenn sie im Ortsbild nur stellenweise zu sehen sind – so z. B. am Furtmüllerweg, am Pelzgartenweg und nördlich des Kernortes im Bereich Am Seestall/Lena-Christ-Straße. Die Glonn entspringt nordwestlich des Marktes in mehreren Quellen und fließt weiter am östlichen Rand des Kernortes. Bis 1560 floss sie durch die Ortsmitte und wurde dann verlegt¹. Der Kupferbach fließt aus dem Kupferbachtal von Südosten nach Glonn. Südöstlich der Ortsmitte fließen beide Bäche zusammen.

Die Bäche waren ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für Glonn und betrieben mehrere Mühlen, die teilweise noch zu sehen sind. Acht kleine Wasserkraftwerke und ein Sägewerk sind noch in Betrieb.

Kupferbach und Glonn könnten besser in den Ort eingebunden und zugänglich gemacht werden, wenn die Eigentumsverhältnisse dies zulassen. Der Energie-Lehrpfad Glonn (S. 56) bindet die Mühlen an den Bächen geschickt ein und kann auch Auswärtige an die eher versteckten, aber sehenswerten Orte führen.

Hochwasser

Glonn ist durch seine Lage bei Starkregen hochwassergefährdet. Bei einem hundertjährigen Hochwasser sind nicht nur die (teilweise bebauten) Bereiche direkt an den Bächen, sondern auch Freiflächen (z. B. die Wiese an der Geschwister-Scholl-Straße) und bebaute Flächen (z. B. die Schule und die Fläche zwischen Lena-Christ-Straße und Glonn) im ganzen Ort überschwemmungsgefährdet. Zuletzt war der Markt im Sommer 2002 von einem starken Hochwasser betroffen.

Ein Hochwasserschutzkonzept liegt seit 2010 vor und sieht Rückhalte am Kupferbach vor². Da dieser Bereich ökologisch sensibel ist und sowohl Biotope als auch Landschaftsschutzgebiete umfasst, ist zu prüfen, ob Hochwasserschutz in diesem Bereich naturnah geschaffen werden kann.

Es muss damit gerechnet werden, dass Starkregen- und Hochwasserereignisse zukünftig zunehmen werden. Dabei ist Glonn wegen seiner Lage besonders gefährdet, was in der weiteren Siedlungsentwicklung beachtet werden muss. Hochwasserschutzzonen sind zu berücksichtigen, Versiegelungen zu reduzieren und vermeiden.



Hochwassergefährdete Flächen in Glonn bei einem Jahrhundert-Hochwasser, ohne Maßstab (Bayerische Vermessungsverwaltung).

1.3 Ortsentwicklung und Ortsstruktur

Siedlungsentwicklung

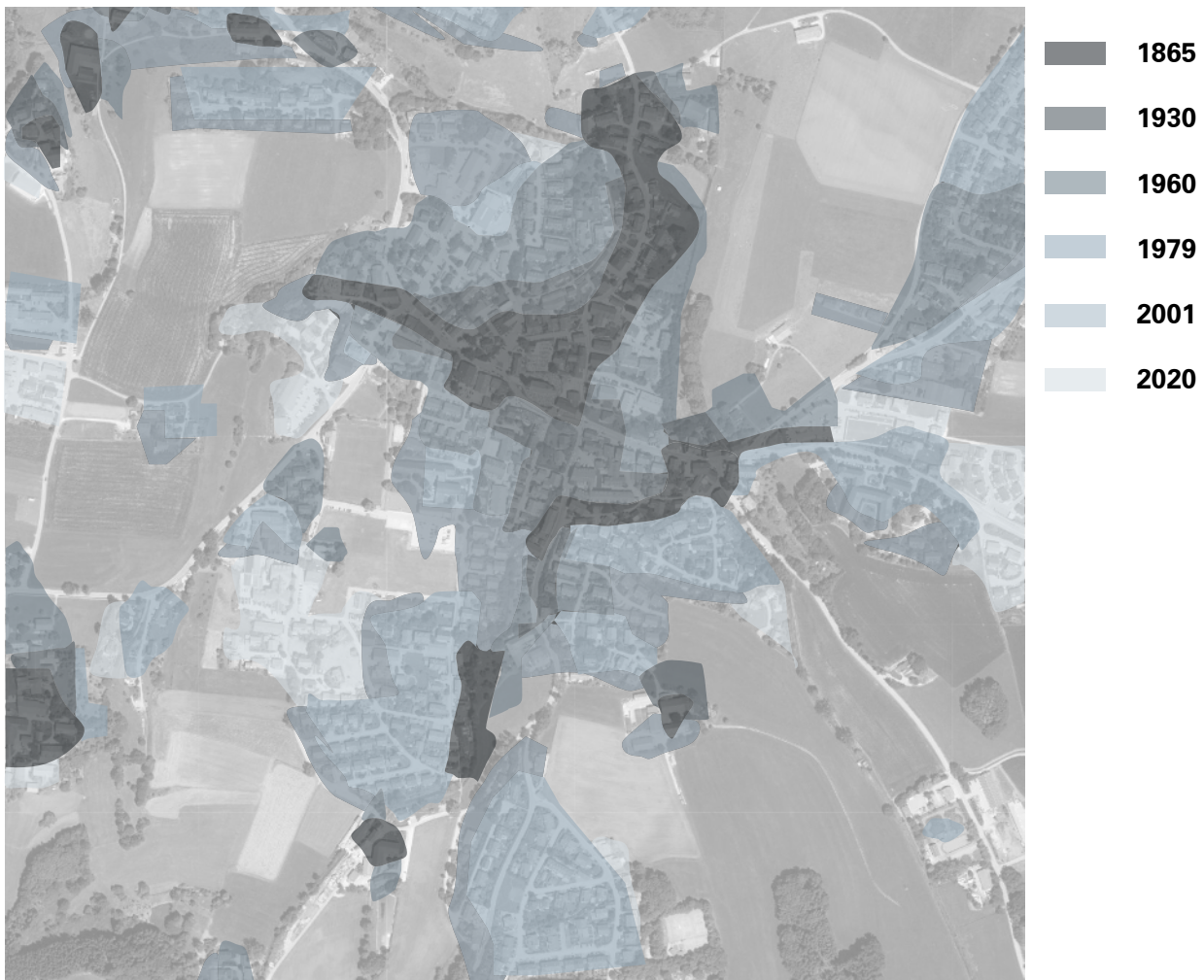
Glonn hat sich ursprünglich an Kupferbach und Glonn entwickelt. Der historische Siedlungsschwerpunkt liegt um den Marktplatz, die Kirche und die heutige Wolfgang-Wagner- und Lena-Christ-Straße. Dabei war Glonn kein kompakter Ort, sondern eine lockere Aufreihung von Anwesen entlang der Straße und Bäche. Im Urkataster von 1865 (s. S. 10) sind drei getrennte Siedlungen innerhalb des heutigen Marktes zu erkennen: der Kernort zwischen Kirche und Lena-Christ-Straße sowie kleinere Ansiedlungen im Mühlthal an der Glonn und am Furtmüllerweg am Kupferbach, die wohl auf Mühlen an den Bächen zurückgingen.

Mit dem Bahnanschluss 1894 und insbesondere nach Ende des Zweiten Weltkriegs wuchs die Marktgemeinde deutlich. Es entstand ein relativ kompakter Ortskern zwischen Glonn, Kupferbach und Bahnhofplatz.

Ab Ende der 1970er Jahre wurden mehrere Einfamilienhausgebiete außerhalb des Ortskerns und ohne städtebauliche Verbindung geschaffen, die aber relativ kompakt mit Einzel- und Reihenhäusern bebaut sind. Dazu zählen die Wohngebiete an der Kugelfeldstraße, an der Mattenfelder Straße, in Wetterling und zwischen der Zinneberger Straße, südlich des Kupferbachs und der Wolfgang-Koller-Straße. Die so entstandene Struktur hat sich bis heute kaum geändert. In neuerer Zeit wurde Am Bernesterfeld und an der Franz-Kaltner-Straße kleinere Einfamilienhausgebiete entwickelt.



Wolfgang-Wagner-/Lena-Christ-Straße:
Teil des historischen Siedlungskerns



Historische Siedlungsentwicklung Glonns nach Jahren, M 1:10.000 (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Innenentwicklung

Innenentwicklung ist das Schaffen einer höheren Nutzungsdichte innerhalb von Siedlungen. Im Gegensatz zur Entwicklung außerhalb bestehender Siedlungen, z. B. auf landwirtschaftlicher Fläche, kann so auf vorhandene Infrastruktur wie Straßen oder öffentliche Verkehrsmittel zurückgegriffen werden, statt diese neu schaffen zu müssen. Um Infrastruktur möglichst effektiv zu nutzen und um Freiflächen zu schützen, ist die Innenentwicklung heute in der Regel der Außenentwicklung vorzuziehen (s. S. 26).



Die Filzen nördlich von Glonn

Ausdehnung in die Landschaft

Glonn hat sich immer weiter in die Landschaft ausgedehnt. Auffallend ist dabei, dass die Baugebiete oft beinahe isoliert entwickelt wurden und wie eigenständige Quartiere wirken, die durch ihre Entstehungszeiten unterscheidbar sind (z. B. Baugebiete an der Kugelfeldstraße, Sudetenlandstraße, Quellenstraße oder Forellenstraße). Allerdings bestehen sie fast ausschließlich aus reinen Wohngebäuden und verfügen über keine eigene Nahversorgung.

Die Gestaltung eines Ortsrandes mit einem Übergang in die Landschaft sowie eine fußläufige Vernetzung und Anbindung an die Ortsmitte standen bei der städtebaulichen Anordnung nicht primär im Vordergrund. Eingeplant wurden jedoch Erweiterungsmöglichkeiten durch Erschließungsstraßen, die fortgesetzt werden könnten.

Für eine landschafts- und ortsverträgliche Siedlungsentwicklung bedarf es einem sehr sensiblen Umgang mit eventuellen Erweiterungen, bei denen

- Aspekte des sparsamen Umgangs mit Flächen,
- Schutz wertvoller Naturräume,
- Berücksichtigung der Topografie,
- Schaffen von Übergängen von Bebauung zur freien Landschaft, aber auch
- Vernetzung von Grünverbinding und
- Fuß- und Radverbindungen

eine Rolle spielen müssen.

Dies betrifft im Besonderen die Baugebiete Am Schmiedberg, an der Hans-Ernst-Straße, an der Quellenstraße und an der Forellenstraße. Bei allen Baugebieten wurden Optionen der Erweiterung offen gehalten. An der Forellen- und der Franz-Kaltner-Straße wurden diese Erweiterungsoptionen auch im FNP (s. S. 14) festgesetzt.

Innerörtliche Potenzialflächen – Bebauungspläne

Um möglichst sparsam mit Flächen außerhalb der Siedlungen umzugehen und hohe Erschließungs- und Folgekosten zu vermeiden, sollte erst bereits ausgewiesenes und erschlossenes Bauland genutzt werden, bevor Freiflächen außerhalb des Ortes baulich entwickelt werden. Dazu zählen vor allem früher bebaute, heute ungenutzte Brachflächen und erschlossene, aber noch nicht bebaute Baulücken.

In Glonn gibt es vergleichsweise wenige Brachflächen und Baulücken. Einige wenige Bauflächenpotenziale im Umgriff von Bebauungsplänen finden sich

- Am Hochfeld, Am Berg und an der Pfarrer-Winhart-Straße (je ein Grund-



Geländesprünge an der Prof.-Lebsche-Straße

stück, Wohnnutzung),

- im Gewerbegebiet Steinhausen (ein Grundstück, Gewerbenutzung),
- in Steinhausen (zwei Grundstücke, Wohnnutzung),
- an der Forellenstraße (drei Grundstücke, Wohnnutzung),
- an der Quellenstraße (ein Grundstück, Wohnnutzung),
- an der Bahnhofstraße (ein Grundstück, Gewerbenutzung),
- an der Lena-Christ-Straße (ein Grundstück, Wohnnutzung),
- zwischen Wiesmühl- und Kugelfeldstraße (sieben Grundstücke, Wohnnutzung),
- Am Schmiedberg und Am Kupferbach (je ein Grundstück, Wohnnutzung),
- an der Beham- und Franz-Kaltner-Straße (je ein Grundstück, Wohnnutzung),
- an der Wolfgang-Koller-Straße (zwei Grundstücke, Wohnnutzung),
- an der Von-Scanzoni-Straße (drei Grundstücke, Wohnnutzung) sowie
- am Schießstättenweg und am Spitzentränkbogen (je ein Grundstück, Wohnnutzung).

Dies zeugt von einer bedarfsorientierten und sensiblen Ausweisung von Bauplätzen. Mit steigenden Baulandpreisen ist auch weiterhin zu vermeiden, dass voll erschlossene Baugrundstücke erworben und nicht bebaut werden, um eine Wertsteigerung abzuwarten oder sie für Verwandte vorzuhalten. Das kann durch ein Baugebot erreicht werden. Im Umkehrschluss muss wegen der geringen Reserve an Bauflächen geklärt werden, wie der Bedarf an Wohnraum in Zukunft gedeckt werden kann und wie viel Zuwachs gewünscht und verträglich ist.

Innerörtliche Potenzialflächen – Flächennutzungsplan

Der FNP (S. 14) weist einzelne größere, unbebaute Flächen als potenzielle Baugebiete aus:

- südlich der Geschwister-Scholl-Straße: Mischgebiet (Nordteil), allgemeines Wohngebiet (Südteil), allerdings fast vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100
- nördlich der Forellenstraße
- nordwestlich der Wolfgang-Koller-Straße im südlichen Bereich
- zwischen Adolf-Kolping- und Franz-Kaltner-Straße

Innerörtliche Potenzialflächen – Innenbereiche

Neben den Baulücken in den Bebauungsplänen gibt es auch außerhalb der Bebauungspläne innerörtliche Potenzialflächen, die entweder als Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB bebau-

- 1 Bayerisches Landesamt für Statistik 2019: Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Glonn. Berechnungen bis 2037.



Die Zinneberger Siedlung: größtes Neubaugebiet Glonns ab den 1950er Jahren



Wiese an der Geschwister-Scholl-Straße

bar sind oder als großflächigere Außenbereiche im Innenbereich baurechtlich derzeit nicht bebaubar sind, zukünftig aber Potenzial für innerörtliche Entwicklung bieten können.

Zu den Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zählt z. B. das sogenannte Lebschegrundstück zwischen Niedermairstraße, Prof.-Lebsche-Str. und Feldkirchner Straße. Es befindet sich im Eigentum der katholischen Kirche. Sie will das Grundstück neu mit Wohnen und ggf. Gewerbe entwickeln.

Ein typischer Außenbereich im Innenbereich stellt die Freifläche zwischen Geschwister-Scholl- und Hans-Ernst-Straße dar. Sie ist allerdings auch als Gefahrenfläche für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) festgesetzt und ohne Maßnahmen zum Hochwasserschutz nicht bebaubar. Einzige Ausnahme ist der nicht hochwassergeschützte Bereich Ecke Wiesmüller-/Geschwister-Scholl-Straße.

Innerörtliche Potenzialflächen in Glonn

Das derzeitige Baurecht im Glonner Kernort ermöglicht wohl nur geringfügige Entwicklung: weite Teile des Kernorts betreffen Bebauungspläne, in denen nur wenige Baulücken vorhanden sind oder sie stehen unter Hochwasserschutz.

Um eine Übersicht darüber zu haben, welche Entwicklungspotenziale im Ort

Beispiele für Innenentwicklungspotenziale
in Glonn, M 1:10.000

- mit Bebauungsplan
- ohne Bebauungsplan (nach § 34 BauGB)
- nur Flächennutzungsplan



vorhanden sind und mit welcher Nachfrage perspektivisch zu rechnen ist, können eine Wohnraumbedarfsanalyse und eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale sinnvoll sein.

Zeitgemäße Siedlungsentwicklung

Der sparsame Umgang mit unbebauten Flächen ist ein wichtiges planerisches und politisches Ziel. Es stellt die Kommunen vor die Herausforderung, die (oft sorglose) Erweiterung von Siedlungsbereichen in die Landschaft radikal zu überdenken und neue Wege des sparsamen Umgangs mit unbebauten Flächen zu gehen. Gleichzeitig müssen wachsende Orte, zu denen auch Glonn zählt, auch baulich und räumlich auf Bevölkerungszuwachs reagieren. Gerade in wachsenden Verdichtungsräumen wie dem Großraum München, in denen es üblich ist zu pendeln, ist aber auch mit einer teilweise regionalen statt einer ortsspezifischen Nachfrage zu rechnen (s. a. S. 31).

Eine zeitgemäße Siedlungsentwicklung bedeutet in der Regel nicht, neue Baugebiete auszuweisen, sondern den bestehenden Ort an heutige Ansprüche anzupassen. Bei Neuausweisungen muss sichergestellt werden, dass diese langfristig gut angeschlossen und versorgt sind und auch eine angemessene, qualitätsvolle Dichte haben.

Außerdem ist dringend zu empfehlen, neues Baurecht nur auf kommunalen Grundstücken zu schaffen. Dadurch kann bei Verkauf der Grundstücke oder – idealerweise – der Vergabe von Erbbaurecht sichergestellt werden, dass die Flächen städtebaulich und architektonisch gut bebaut und langfristig den kommunalen Zielsetzungen entsprechend genutzt werden. Zukünftig wird besonders die ortsverträgliche Verdichtung mit qualitätsvollen Geschosswohnungen ein Ansatz sein. Damit muss jedoch ein sensibler Umgang mit den Grundstücken, der Umgebung, der Dichte, der Anordnung der Stellplätze, der Gestaltung von Grünflächen und der Architektur einhergehen. Wird neues Baurecht geschaffen, ist unbedingt sicherzustellen, dass dieses Baurecht auch zeitnah genutzt wird. Andernfalls entstehen nur neue Baulücken und die Ausweisung verfehlt ihren Zweck.

Der überwiegende Teil der Siedlungsentwicklung wird im bestehenden Ort umgesetzt. Die Potenziale in Glonn liegen hauptsächlich in Einfamilienhausgebieten, weshalb das derzeitige Baurecht keine besonders dichte Bebauung zulässt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, Einfamilienhausgebiete nach und nach ortsbildverträglich zu Wohngebieten mit zeitgemäßem, gemischtem Wohnungsangebot zu transformieren.

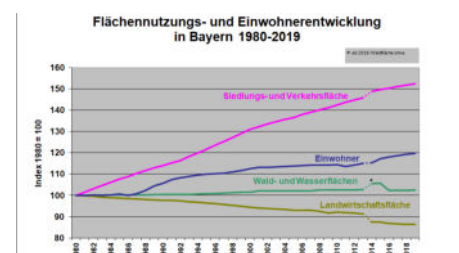
Einerseits ist damit zu rechnen, dass ältere Einfamilienhausgebiete ohne Bebauungsplan laufend nach § 34 BauGB verdichtet werden, wenn die Wohnraumnachfrage vorhanden ist (s. S. 25). Ältere Einfamilienhäuser werden durch Mehrparteienhäuser ersetzt oder weitere Gebäude ergänzt, die sich aber an städtebaulicher Dichte in die Umgebung einfügen. Nachteile sind, dass die Infrastruktur nicht für eine dichtere Nutzung geeignet sein kann und dass städtebauliche Ziele nur mit den Eigentümer*innen zu erreichen sind. Trotzdem kann über städtebauliche Beratung oft eine gute Lösung mit den Eigentümern gefunden werden.

Andererseits kann für diese Gebiete – mit oder ohne Bebauungsplan – durch einen Bebauungs- oder Rahmenplan sichergestellt werden, dass die weitere Entwicklung ortsbildverträglich und städtebaulich sinnvoll erfolgt. In Glonn haben die meisten Wohngebiete einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Wie und ob diese Gebiete weiter entwickelt werden sollen, muss dabei eng mit allen Eigentümer*innen abgestimmt werden. Eine Planung ohne die Zustimmung der Eigentümer*innen und deren Willen, die Planung auch

Flächeninanspruchnahme

Es ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll, Orte kompakt und flächensparend zu entwickeln. Einerseits kann so unbebaute, zusammenhängende Flächen erhalten und für Forst-, Land- und Energiewirtschaft sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere genutzt werden. Andererseits ermöglichen es kompakte Orte eher, die nötige soziale, technische, wirtschaftliche und verkehrliche Infrastruktur ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll zu organisieren.

*Trotzdem werden immer neue Flächen bebaut und versiegelt – deutlich mehr als die Bevölkerung zunimmt. Im Jahr 2015 kamen auf jeden Einwohner Bayerns 330 m² an versiegelter Fläche. Im Jahr 2000 lag der Wert noch bei 277 m² je Einwohner*in¹. Im Jahr 2020 wurden täglich 11,6 ha Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt² – das entspricht etwa der gesamten Zinneberger Siedlung.*



Flächennutzungs- und Einwohnerentwicklung in Bayern 1980–2019³

- 1 Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021: Bodenversiegelung in Bayern: Zahlen und Fakten. URL: <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/versiegelung/index.htm>
- 2 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2021: Flächenverbrauchsbericht 2021. URL: <https://www.stmu.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/verbrauchsbericht.htm>
- 3 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz 2021: Daten und Fakten zum Flächenverbrauch. URL: <https://www.stmu.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/daten.htm>

umzusetzen, ist nicht zielführend. Es ist sinnvoll, gezielt auch altengerechte Wohnungen zu fördern, um älteren Menschen die Möglichkeit zu geben, in gewohnter Umgebung umzuziehen, wenn das eigene Haus zu groß und schlecht nutzbar wird.

Erweiterungsoptionen

Für den Fall, dass zusätzlicher Wohnraum nötig ist und dieser nicht im bestehenden Ort geschaffen werden kann, können Optionen für neue Baugebiete vorgehalten werden. Im Glonner Flächennutzungsplan sind dafür

- ein kleiner Bereich nördlich der Forellenstraße,
- der Bereich nordwestlich der südlichen Wolfgang-Koller-Straße,
- der Bereich zwischen Franz-Kaltner- und Adolf-Kolping-Straße sowie
- der Bereich zwischen Geschwister-Scholl- und Hans-Ernst-Straße, der allerdings größtenteils Hochwassergefahrfläche ist,

vorgehalten. Besonders die letzten drei Optionen sind aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar, weil sie entweder im bestehenden oder aber nahe an Nahversorgung, Ortsmitte und Bushalt liegen und damit gut erschlossen sind.

Weitere optionale Baugebiete sind aus Landschafts- und Naturschutzgründen, Hochwassergefahr oder Topografie nur schwer zu finden. Eine weitere Möglichkeit ist ein Bereich im Glonner Südosten zwischen Heckenweg und Am Kupferbach als Ortsabrundung.

Da Glonn nur wenige vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten bleiben, sollten diese unbedingt sinnvoll – mit einer angemessenen Dichte und gemischten Wohnungsgrößen – genutzt werden. Hier lohnt sich ein Planungswettbewerb, in dem ein bestmögliches städtebauliches Konzept für den Ort gefunden werden kann.

Glonn liegt malerisch an Bächen und zwischen Hügeln. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollte der Kernort gestärkt und weiterentwickelt werden. Es ist zu vermeiden, dass sich Glonn an der Ortsrändern zersiedelt. Gleichzeitig dürfen die äußeren Ortsteile nicht vernachlässigt werden und müssen in das Ortsgefüge eingebunden werden. Die Hochwassergefahr für Glonn darf nicht unterschätzt werden, zumal Starkregenereignisse zunehmen.

Stärken

- + Attraktive landschaftliche Lage
- + Kompakter Ortskern und relativ kompakter Kernbereich

Schwächen/Herausforderungen

- Hochwassergefahr
- Fehlende städtebauliche Anbindung der jüngeren Ortsteile an den Kernort
- Eingeschränkte innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten

Das sagt die Bürgerschaft:

- Landschaft und Lage Glonns werden sehr positiv gesehen
- „ländliche Struktur“ soll beibehalten werden
- das Zentrum soll gestärkt werden
- Glonn soll nur „verträglich“ und „strukturiert“ wachsen

Leitgedanken

- Siedlungsentwicklung mit Fokus auf Kernort und Bestand
- Innenentwicklung priorisieren
- Glonn hochwassersicher gestalten
- Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotenziale erheben



2 Wirtschaft und Nahversorgung

2.1 Einzelhandel und Nahversorgung

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot konzentriert sich in der Ortsmitte zwischen Bahnhofplatz und Glonn sowie am Marktplatz. Das Angebot ist relativ breit gefächert. So gibt es neben den typischen grundlegenden Versorgungsangeboten wie Bank, Metzger*in und Bäcker*in auch speziellere Geschäfte wie beispielsweise für Kleidung, Schuhe, Fahrräder, Schreibwaren oder Immobilien.

Am östlichen (Behamstraße) und westlichen (Pfarrer-Winhart-Straße) Ortsrand gibt es je einen Lebensmittelmarkt mit größerem Parkplatz. Der Lebensmittelmarkt an der Pfarrer-Winhart-Straße wird von einer Metzgerei ergänzt. Der Parkplatz wird gemeinsam genutzt und ist zu Kastenseestraße eingegrünt. Die Betreiber*innen wollen den Markt vergrößern und ggf. südlich des derzeitigen Standorts an der Kastenseestraße neu bauen.

Das Angebot an Einzelhandel und Dienstleistung und seine Konzentration in der Ortsmitte sind sehr positiv zu bewerten. Diese Struktur einer funktionierenden Ortsmitte mit konzentriertem Angebot sollte beibehalten und Konkurrenzstandorte am Ortsrand möglichst vermieden werden.

2.2 Gewerbeflächen

Glonn hat kein größeres reines Gewerbegebiet für produzierendes Gewerbe. Das Gewerbe ist über den Ort verteilt und liegt relativ nah am Kernort. Das einzige Gewerbegebiet im Kernort befindet sich an der Bahnhofstraße, auch mit großflächigem, gewerbegebietstypischem Sondereinzelhandel wie einem Autohändler*in. An der Wiesmühlstraße befindet sich eine größere Produktionsstätte für Schokoladenformen. In Steinhausen westlich des Kernortes gibt es ein weiteres kleines Gewerbegebiet.

Wohnen und Arbeiten sind in Glonn gemischt. Dadurch ergeben sich relativ kurze Wege und keine Monostrukturen in Form rein gewerblich genutzter Ortsteile oder Siedlungen. Auch die *Studie über die städtebauliche Entwicklung des Marktes Glonn* von 1993 (S. 15) kommt zu dem Schluss, dass Glonn mit seiner Lage und Struktur ein Versorgungszentrum mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung statt monostrukturisiertem Gewerbe darstellen

sollte. Wohnen und Arbeiten deutlich zu trennen, wie es im 20. Jahrhundert lange üblich war, ist heute nur noch bei massiv störendem Gewerbe sinnvoll. Die Nutzungsmischung in Glonn ist positiv zu bewerten und sollte beibehalten werden.

2.3 Arbeitsmarkt

In Glonn sind etwa 2.200 Bewohner*innen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Gleichzeitig sind etwa 1.660 sozialversicherungspflichtige Stellen im Ort gemeldet. Somit pendeln mehr Arbeitnehmer*innen aus dem Ort als in den Ort. Etwa je in Drittel der Arbeitsplätze vor Ort liegen im produzierenden Gewerbe, in Handel/Verkehr/Gastgewerbe sowie bei öffentlichen/privaten Dienstleister*innen.¹

Die Arbeitslosenzahl liegt konstant niedrig bei ca. 50 Personen pro Jahr (ca. ein Prozent).¹

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik 2022a:
Statistik kommunal 2021 – Markt Glonn.

Glonn bietet ein relativ breites Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen, das sich in der Ortsmitte konzentriert. Dies gilt es möglichst zu erhalten und zu fördern.

Stärken

- + breites Angebot an Einzelhandel und Dienstleistung, konzentriert in der Ortsmitte
- + sehr niedrige Arbeitslosigkeit

Schwächen/Herausforderungen

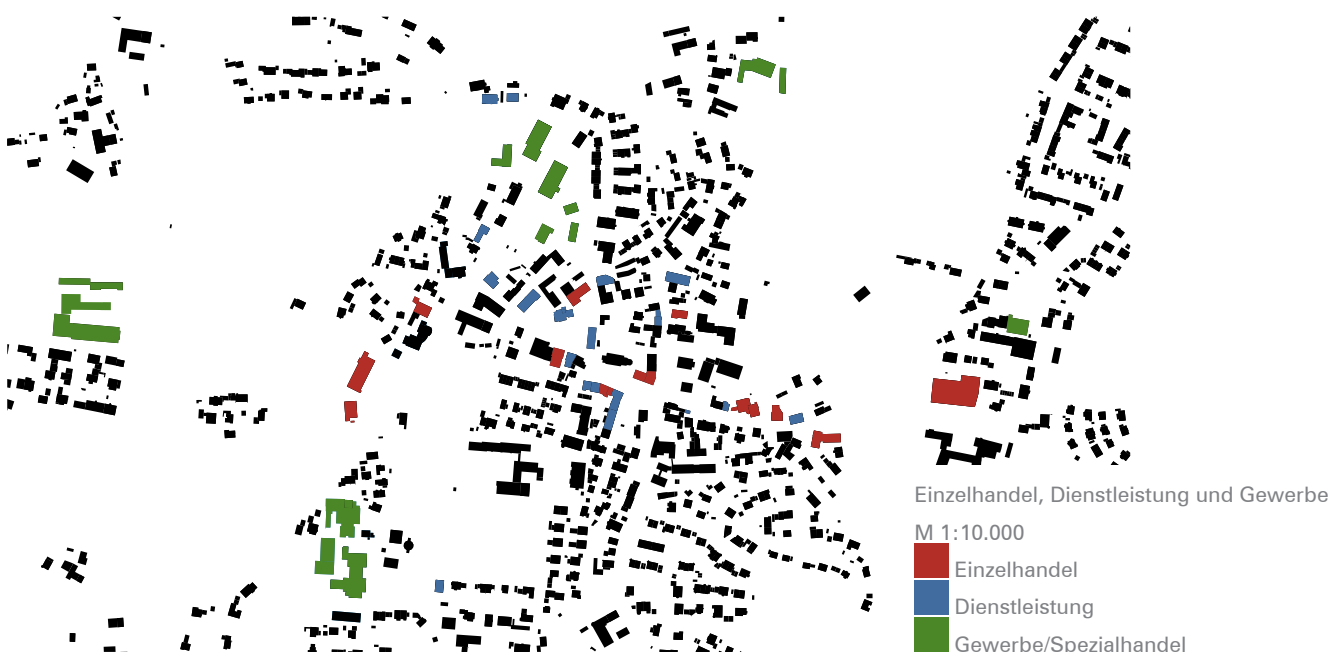
- relativ wenig produzierendes Gewerbe und dadurch geringe Gewerbesteureinnahmen

Das sagt die Bürgerschaft:

- breites Nahversorgungsangebot wird positiv gesehen (insb. kleine Läden in der Ortsmitte)
- Wunsch nach Drogerie, tlw. nach zusätzlicher Apotheke und zusätzlichen Ärzt*innen

Leitgedanken

- Ortsmitte stärken durch verbesserte Aufenthaltsqualität, damit größerer Frequenz von Besuchenden und Existenzmöglichkeit für Geschäfte.
- ggf. Einzelhandelskonzept für Perspektive des Einzelhandels im Ortskern in Auftrag geben





3 Wohnen in Glonn

- 1 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022a: Statistik kommunal 2021 – Markt Glonn.
- 2 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022b: Statistik kommunal 2021 – Landkreis Ebersberg.
- 3 Bayerisches Landesamt für Statistik 2022c: Statistik kommunal 2021 – Regierungsbezirk Oberbayern.
- 4 Bayerisches Landesamt für Statistik 2021a: Demographie-Spiegel für Bayern. Markt Glonn. Berechnungen bis 2039.
- 5 Landkreis Ebersberg 2015: BürgerInnenbefragung 60 + „Älterwerden im Landkreis Ebersberg“. Ergebnisse für die Gemeinde Glonn.
- 6 Bayerisches Landesamt für Statistik 2021b: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Ebersberg
- 6 Bayerisches Landesamt für Statistik 2021c: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Regierungsbezirk Oberbayern.

Grund und Boden wird knapp, Baulandpreise steigen, Flächenversiegelung soll vermieden werden und Wohnraum muss bezahlbar sein: Das sind die großen Themen, mit denen sich jeder Ort der Region beschäftigen muss. Lange war die Ausweisung von neuen Baugebieten eine Selbstverständlichkeit, weil jungen Familien ein Eigenheim in Form eines Einfamilienhauses ermöglicht werden sollte und Fläche sowie fossile Energieträger für die nötige Erschließung scheinbar unbegrenzt verfügbar waren.

Inzwischen wird die Aufforderung zum sorgsamsten Umgang mit unbebauten Flächen immer schärfer. Neuausweisungen sind nur dann möglich, wenn ein stichhaltig nachgewiesen wird, dass dies zwingend notwendig ist, Flächenpotenziale ausgeschöpft sind und Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt worden sind. Das große Gebot ist es, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Dennoch werden bei Bevölkerungszuwachs Wohnraum und soziale Infrastruktur benötigt. Es müssen neue Wege in der Wohnraumpolitik gegangen werden.

Es ist auch für Orte im ländlichen Raum wichtig, bezahlbaren Wohnraum und Wohnraum außerhalb des Einfamilienhauses zu bieten. Durch ein möglichst variables Angebot hinsichtlich Größe und Preis kann Menschen mit unterschiedlichem Einkommen und in unterschiedlichen Haushaltsgrößen Wohnen ermöglicht werden. Dabei werden gerade kleinere Wohnungen für Alleinstehende, junge Paare, Alleinerziehende oder Eltern, deren Kinder ausgezogen sind, wichtig.

3.1 Wohnraumangebot

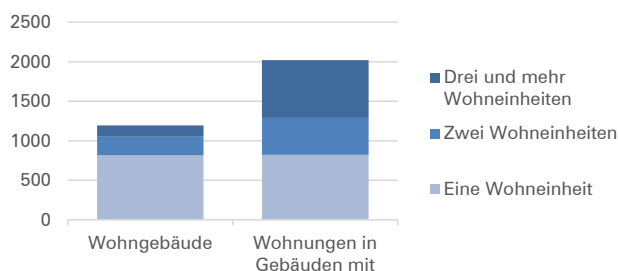
Für einen Ort von der Größe Glonns gibt es vergleichsweise viele Wohnungen in Mehrparteienhäusern (36 %; im Vergleich Landkreis Ebersberg: 26,6 %). Dadurch ist das Wohnraumangebot relativ breit aufgestellt und bietet auch Wohnungen mit drei oder weniger Räumen (25 %; im Vergleich Landkreis Ebersberg: 28,8 %)^{1 2}. Dennoch hat sich Glonn teilweise mit Einfamilien- und Doppelhausgebieten vergrößert (s. Kapitel 1: Ortsstruktur). Drei Viertel der Teilnehmer an der Bürgerbefragung (vgl. Kapitel IV) leben in Wohneigentum.

3.2 Bauland- und Immobilienpreise

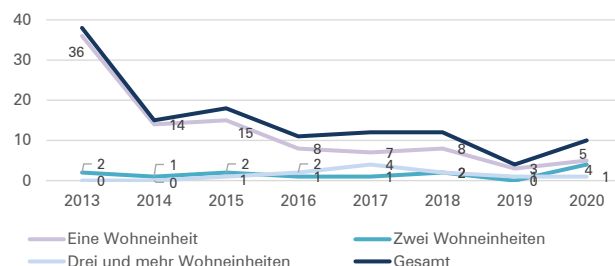
Glonn hat keinen qualifizierten Mietspiegel. Statistiken privater Immobilienbörsen und die Lage Glonns im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München lassen darauf schließen, dass die Miet- und Immobilienpreise auch in Glonn in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind.

3.3 Entwicklung von Wohnraum

Zwischen 2013 und 2021 wurden jährlich zwischen 10 und 40 neue Wohngebäude errichtet. Dabei ist auffällig, dass zunehmend Mehrparteienhäuser statt Einfamilienhäuser und damit auch kleinere Wohnungen gebaut werden.¹



Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Glonn nach Wohnungsanzahl und -größe.¹



Neubau von Wohngebäuden in Glonn zwischen 2013 und 2020 nach Wohnungsanzahl.¹

3.4 Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus

Die neueren, immer weiter außen liegenden Baugebiete (z. B. an Franz-Kaltner-Straße und Spitzentränkbogen) zeigen, dass nach wie vor dem flächenintensiven Einparteienhaus der Vorrang gegeben und dem Wunsch nach dem Eigenheim auf der grünen Wiese nachgegangen wird.

Das Einfamilienhaus kann allerdings die durch unterschiedliche Lebenslagen heterogene Nachfrage nur teilweise abdecken. Bei einer Befragung von Bürgerinnen und Bürgern einer Kommune nördlich von München, wie sie wohnen möchten, waren Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau gleich beliebt. Eine Befragung des Landkreises Ebersberg⁵ hat 2015 ergeben, dass unter den Glonnerinnen und Glonnern über 60 Jahren

- sich 18,4 % ihre damalige Wohnsituation nicht als zukünftige Wohnsituation vorstellen konnten und
- 27 % ihre damalige Wohnsituation als nicht altersgerecht einschätzten.

Junge Erwachsene, junge Paare, Alleinstehende, Alleinerziehende, ältere Personen und kleinere Familien sehen sich oft nicht in einem Einfamilienhaus. Für viele ist diese Wohnform zu teuer, zu groß oder zu arbeitsintensiv. Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit passenden Grundrissen und einem Balkon, einer Terrasse oder einem kleinen Garten ist oft die attraktivere Alternative.

3.5 Zukünftige Entwicklung

Die Statistik zur Bevölkerungsentwicklung für Glonn prognostiziert ein Wachstum von ca. 1.000 Personen bis 2037, 80 % davon in der Altersgruppe der über 65-Jährigen⁴. Der Zuwachs insbesondere an Über-65-Jährigen um etwa 77 %² liegt dabei deutlich über den Vergleichswerten des Landkreises (43 %⁶) und des Freistaats (33 %⁷). Hintergrund könnte das relativ große Altenheim Glonns an der Rotter Straße sein. Unter dieser Annahme kann davon ausgegangen werden, dass das für den Wohnungsmarkt relevante Wachstum der Altersgruppe etwa halb so groß und wie die Gesamtprognose um ca. 400 Personen niedriger liegen könnte.

Diese Prognose ist bei allen weiteren Entwicklungen zu berücksichtigen und bedeutet vor allem, dass das Modell Einfamilienhaus den zukünftigen Bedarf nicht decken kann. Stattdessen werden aufgrund der demografischen Entwicklung zunehmende qualitätsvolle, kleinere Wohnungen mit attraktiven Freisitzmöglichkeiten, zentral und gut gelegen und geeignet für alle Lebenslagen, insbesondere für ältere Menschen, benötigt. Dabei muss allerdings gerade in der Region München auch bedacht werden, dass die Bevölkerungsentwicklung stark von dem örtliche Angebot abhängen kann. So kann bspw. ein Angebot an in der Region raren und teuren Einfamilienhausgrundstücken zu einer Nachfrage aus der ganzen Region führen. Die Stigmatisierung des Geschosswohnungsbaus als eine Wohnform, die nicht für Familien und nur für finanzschwache Haushalte geeignet ist, kann durch guten Städtebau und gute Architektur widerlegt werden. Die Zeichen der Zeit stehen auf sparsamen Umgang mit Flächen. Der Geschosswohnungsbau kann durchaus Reihenhaushausqualitäten („Haus im Haus“) bringen, wenn er gut geplant ist. Bisher fehlt es jedoch vor allem auf dem Land an guten Beispielen, um den Geschosswohnungsbau als Alternative zu etablieren. Gleichzeitig können auch Einparteienhäuser (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) flächensparend geplant werden.

Die Frage, wie in welchem Lebensabschnitt gewohnt werden kann, stellt sich gerade für ältere Einfamilienhausgebiete. Die für eine Kleinfamilie geplanten Häuser werden überwiegend von ein oder zwei Personen bewohnt – den Eltern, deren Kinder ausgezogen sind. Für ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot ist es wichtig, möglichst vielfältigen Wohnraum in räumlicher Nähe zu haben. Gibt es auch kleinere, altengerechte Wohnungen in der gewohnten Nachbarschaft, liegt es näher, noch einmal umzuziehen. Von dem frei werdenden Haus können wiederum Familien profitieren. So kann vermieden werden, dass langfristig ein Überangebot an Einfamilienhäusern – neu geschaffen im Ortsrand und gleichzeitig frei werdend im Bestand – entsteht. Um den perspektivischen Wohnraumbedarf abschätzen zu können, ist eine Wohnraumbedarfsanalyse sinnvoll.



Wohnstraße in der Ortsmitte



Geschosswohnungsbau in der Zinneberger Siedlung



Wohnstraße in Glonn



Geschosswohnungsbau Am Seestall



Reihenhäuser in der Zinneberger Siedlung



Hofsituation an der Lena-Christ-Straße

Glonn wächst deutlich. Es wird eine Hauptaufgabe für den Ort werden, diesem Wachstum sinnvoll zu begegnen – gerade weil in der Region München auch teure Baugrundstücke für Einfamilienhäuser stark nachgefragt werden. Dabei stellt sich die Frage, wie stark Glonn wachsen soll und welches Wohnsegment bedient werden soll.

Es ist Wohnraum nötig, der einerseits gut an die Ortsmitte angebunden ist, um kurze Wege und eine gute Versorgung mit sozialer, verkehrlicher und technischer Infrastruktur zu ermöglichen (s. S. 22 ff.), und – verglichen mit dem Bestand und auf das lokale Wachstum bezogen – vor allem für kleinere Haushalte, ältere Menschen und kleine und mittlere Einkommen geeignet ist (s. S. 11).

Stärken

- + Relativ vielfältiges Wohnungsangebot

Schwächen/Herausforderungen

- Nur wenig Innenentwicklungspotenzialflächen im Ort
- Steigende Miet- und Immobilienpreise
- Ältere Einfamilienhausgebiete mit bevorstehendem Umbruch

Das sagt die Bürgerschaft:

- Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum
- Wunsch nach „Baugrund für Einheimische“

Leitgedanken

- Kompakter Ort und sparsamer Umgang mit Flächen
- Bezahlbares und vielfältiges Wohnraumangebot im bestehenden Ort
- Wohnraumbedarf und Innenentwicklungspotenziale erheben



Der Glonner Marktplatz

4 Freiräume und öffentlicher Raum

4.1 Plätze und öffentlicher Raum

Plätze und Straßenräume prägen einen Ort entscheidend. Zum öffentlichen Raum zählen die Flächen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, Gemeinschaft ermöglichen und zur Belebung eines Ortes maßgeblich beitragen können. Die Attraktivität eines Ortes hängt sehr stark von der Gestaltung des öffentlichen Raumes ab. Möchte Glonn sich stärker als lebendiger Ort mit Geschäften und Gastronomie positionieren, muss der öffentliche Raum aufgewertet und Atmosphäre zum Verweilen geschaffen werden.

Marktplatz

Der wichtigste öffentlichen Raum in Glonn ist der Marktplatz mit den angrenzenden kleineren Straßen. Hier hat man das Gefühl, in der Mitte zu sein – hier erwartet man das Zentrum mit einem Marktplatz, der Kirche, dem Rathaus, Geschäften und der Gastronomie. Leider ist dieser Platz von parkenden Autos dominiert. Er wird dem heutigen Anspruch an einen Marktplatz – das Herzstück des Ortes – nicht gerecht.

Bahnhofplatz

Der Bahnhofplatz ist kein Platz im eigentlichen Sinne, könnte aber ein Platz werden, der die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs deutlich attraktiver macht. Mit Gestaltung der Oberflächen, Unterstellmöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten, Informationen und angenehmem Licht kann auch der Bahnhofplatz zur Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Am Bahnhofplatz befindet sich auch Hauptbushaltestelle des Marktes, was die Möglichkeit bietet, hier unterschiedliche Verkehrsmittel zu Verknüpfen und einen Mobilitätsknoten zu schaffen.

Pfarrhaus- und Gemeindebücherei

Der Bereich um Pfarrhaus und Gemeindebücherei bietet sehr qualitativ gestaltetete halböffentliche, ruhige Platz- und Grünflächen mit mehreren öffentlichen Gebäuden.

Ausstattung

Zur Ausstattung des öffentlichen Raumes zählen Bänke, Leuchten, Infotafeln, Abfalleimer und Ähnliches. Je besser solche Ausstattungsgegenstände aufeinander abgestimmt sind, desto stimmiger wird der Gesamteindruck im Ortsbild und desto geordneter wirkt der öffentliche Raum.

In Glonn gibt es unterschiedlichste Ausstattungsgegenstände; eine einheitliche Gestaltungslinie ist jedoch nicht zu erkennen. Ein Ausstattungskonzept würde die Möglichkeit bieten, bei Erneuerungen auf eine festgelegte Ausstattung zurückzugreifen und damit den öffentlichen Raum ästhetischer zu gestalten. Dies ist wiederum eine Chance, den für die Gemeinschaft und das Wohlbefinden der Menschen so wichtigen öffentlichen Raum aufzuwerten. Positiv fallen die vielen Sitzbänke im Ort auf, die es möglich machen, sich länger draußen aufzuhalten.

4.2 Grünflächen und Grünstruktur

Öffentliche Grünflächen

Glonn liegt inmitten herrlicher Landschaft. Nur wenige Meter vom Marktplatz erreicht man Spazierwege entlang von Bächen und Wiesen. Innerorts gibt es keine größeren öffentlichen Grünflächen. Aber dadurch, dass die freie Landschaft von keiner Stelle im Ort mehr als ca. 250 m entfernt ist, werden öffentliche Grünflächen nicht vermisst.

Allerdings fällt die hohe Versiegelung vieler öffentlicher und privater Flächen negativ auf. Es fehlt an Begrünung, die das Ortsbild aufwerten könnte. Außerdem wird so auch verhindert, dass das Regenwasser vor Ort versickern kann. Ein hoher Grad an versiegelter Fläche kann zudem dazu führen, dass sich die Flächen und damit der Ort im Sommer stark aufheizen.

Werden Grünflächen oder Bäume ergänzt, sind Zisternen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung zu empfehlen.

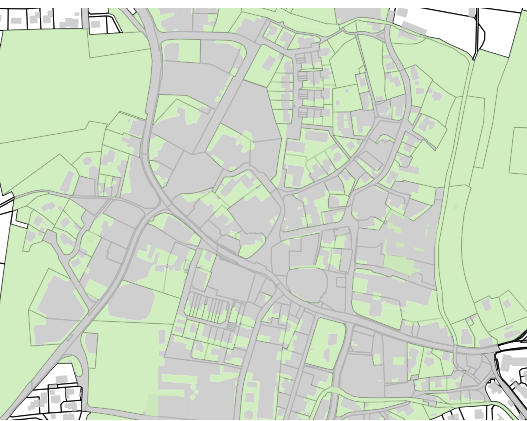
Innerörtliche zusammenhängende Freiflächen

Trotz relativ dichter Bebauung in der Ortsmitte wirkt Glonn vor allem im Süden und Norden zersiedelt. Das Landschaftsschutzgebiet zieht sich in die Siedlungsfläche an der Feldkirchner Straße und schützt wertvollen Naturraum vor Bebauung. Westlich des Klosterwegs befindet sich eine große unbebaute Fläche mit dem Dorffestplatz, Sportplätzen sowie einer gemeindlichen Fläche ohne Nutzung.

Im Norden befindet sich eine beweidete Wiese zwischen Adlinger, Forellen- und Münchener Straße, die zusammen mit der Zimmerei an der Glonn den Reiz der Lage von Glonn in der bewegten Topografie deutlich zeigt. Das gleiche findet sich entlang der Kastenseestraße, zu der parallel ein Höhenrücken verläuft. Die steilen Wiesen östlich der Glonn am Pelzgartenweg suggerieren ein Siedlungsende. All die genannten Flächen bedürfen aus städtebaulicher und naturräumlicher Sicht eines sehr sensiblen Umgangs.

Gewässer im Ort

Entlang von Kupferbach und Glonn begleiten Gehölzsäume die Bachläufe. Leider sind beide Bäche im Ort nie wirklich zugänglich und nur an wenigen Stellen im Ortsbild sichtbar. Besonders reizvoll ist der Kupferbach am Furtmüllerweg, wo der Bach und seine Wasserkraftnutzung sichtbar sind.



Versiegelung in der Ortsmitte, ohne Maßstab

■ versiegelt ■ unversiegelt

Private Grünflächen, Gärten und Wiesen

Im 19. Jahrhundert bestand Glonn aus zur Straße hin orientierten Gebäuden mit großen rückwärtigen Wiesen und Gärten. Mit zunehmender Verdichtung wurden diese freien Flächen bebaut – die Wiesen und Gärten sind nach und nach verschwunden.

Mit zunehmendem Baudruck werden die einzelnen Grundstücke – sofern baurechtlich möglich – dichter bebaut, sodass die Gärten immer weniger und kleiner werden. Hinzu kommt, dass Grundstücke zu Gunsten von oberirdischen Stellplätzen nahezu vollständig versiegelt sind. Die hohe Anzahl an Wohneinheiten fordert eine hohe Anzahl an Stellplätzen, was wiederum dazu führt, dass für Gärten und Grünflächen keine Flächen mehr vorhanden sind.

Gärten, Bäume und Wiesen gehören zum Ortsbild von Glonn. In der zukünftigen Entwicklung ist darauf zu achten, dass ein passendes Maß an städtebaulicher Dichte gefunden wird und Gärten und unversiegelte Flächen mit eingeplant werden. Dies kann unter Umständen auch bedeuten, dass die angestrebte Anzahl an Wohnungen zu Gunsten von Grünflächen, die den Bewohner*innen Wohnqualität bieten und zum Ortsbild dazugehören, reduziert werden müssen. Das richtige Maß zwischen Dichte und notwendigen Freiflächen muss ausgelotet werden. Städtebauliche Beratungen können eine Hilfestellung in der Entwicklung von Grundstücken und Beratung von Bauherr*innen/Investor*innen sein.

4.3 Sport- und Spielflächen

Sportstätten

Um die Schule an der Geschwister-Scholl-Straße gibt es mit den Sportflächen von Schule und ASV Glonn, einem kleinen Spielplatz am Postanger und einem Bolzplatz an der Geschwister-Scholl-Straße mehrere Sport- und Spielangebote. Insbesondere der „Roter Platz“ genannte Tartanplatz an der Schule ist unter Kindern und Jugendlichen ein sehr beliebter Treffpunkt.

Die zentrumsnahe Lage des Sportplatzes wird positiv gesehen. So wird ein Freizeitangebot in der Ortsmitte statt am Ortsrand geschaffen. Dadurch ist ein Sportangebot zu Fuß und mit dem Fahrrad für Kinder, Jugendliche und Erwachsene ebenso erreichbar wie für Spielerinnen und Spieler sowie Zuschauerinnen und Zuschauer. Damit kann das Marktleben in der Ortsmitte gebündelt werden und unter Umständen auch Einzelhandel und Gastronomie in der Ortsmitte davon profitieren, dass durch das Sportangebot Frequenz geschaffen wird.

Spielplätze

Es gibt elf kleine Spielplätze in Glonn, von denen fünf im engeren ISEK-Untersuchungsgebiet liegen. Da nicht jeder ein Einfamilienhaus mit Garten hat, sind Spielplätze wichtig. Sie sollten wohnortnah sein und unterschiedliche Angebote haben.



größere zusammenhängende Grün-/Freiflächen in und um Glonn, M 1:10.000

Glonn hat einige attraktive Frei- und Sportflächen, die von allen Teilen des Ortes gut erreichbar sind. Allerdings fehlt es in der Ortsmitte selbst an gut gestaltetem öffentlichen Raum und Begrünung. Der öffentliche Raum um Marktplatz, Münchener Straße und Bahnhofplatz hat Potenzial zu Aufwertung. Außerdem können die Bäche im Ort besser in das Ortsbild eingebunden werden.

Stärken

- + attraktive Freiflächen um den Kernort
- + Spiel-und-Sport-Ballung um die Schule
- + Zahlreiche Sitzbänke im Ort
- + Spielplätze im Ort

Schwächen/Herausforderungen

- Kaum attraktive Aufenthaltsflächen im Ort
- Gewässer kaum zugänglich

Das sagt die Bürgerschaft:

- Ortsmitte um den Marktplatz ist verbesserungswürdig: Wunsch nach weniger Verkehr und Autos, mehr Grün und Aufenthaltsqualität
- Jugend: der „Rote Platz“ an der Schule ist zentraler Treffpunkt
- Spielplätze sollen aufgewertet werden

Leitgedanken

- öffentlichen Raum aufwerten, besonders die wichtigsten Stellen an Marktplatz, Staatsstraße, Bahnhofplatz
- Gewässer zugänglich machen
- wichtige Grünflächen und Baumbestand schützen



5 Gebäudebestand und Baukultur

Die Baukultur eines Ortes und seiner Region prägt sein Ortsbild. Sie umfasst allgemein, wie die Menschen ihre Umwelt baulich verändert haben und verändern. Dazu zählen sowohl, wie die Gebäude gestaltet sind, als auch die Ortsstruktur, der Aufbau der Straßen und Wege sowie die Ausstattung im öffentlichen Raum.

Aus all diesen Elementen lassen sich – mal mehr, mal weniger deutlich – Gestaltungsmerkmale ablesen, die typisch für einen Ort sind. Das kann eine bestimmte Dach- oder Fensterform sein, Denkmäler wie Wegkreuze und Marterl oder die für Bayern typische Ortsmitte aus Kirche, Rathaus und Wirtschaft.

Die Baukultur erleichtert den Menschen, sich in unserer Umwelt zurechtzufinden, und ist identitätsstiftend. Gleichzeitig verändert sie sich laufend. Es wird nicht mehr so gebaut, wie in den vergangenen Jahrhunderten. Zu bauen und zu planen heißt deshalb auch immer zu vermitteln: zwischen dem, was früher gebaut worden ist und dem, was heute und zukünftig benötigt wird. Damit sind die Entscheidungen vor Ort das, was die Baukultur verändert und an neue Bedürfnisse anpasst: welche Gestaltungselemente sind typisch und sollen weiter verwendet werden? Welche werden heute nicht mehr verwendet, sollen aber erhalten werden? Und welche können neu in die Baukultur einfließen, ohne dass der Ort gesichtslos wird?

5.1 Baukultur Glonns

Auch für die Baukultur Glonns ist die Geschichte des Ortes prägend. Der ältere Baubestand Glonns stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert, als Glonn an die Bahn angeschlossen wurde und dadurch deutlich wuchs. Noch ältere Gebäude wie die Kirche St. Johannes, der Pfarrstadel oder die Waslmühle gibt es nur vereinzelt. Der Großteil des älteren Baubestand ist dementsprechend vom Heimatstil des frühen 20. Jahrhunderts geprägt.

Häufige bauliche Merkmale der Hauptgebäude sind

- eine Zweigeschossigkeit, oft mit zusätzlich ausgebautem Dach,
- ziegelgedeckte Sattel- und (Krüppel-)Walmdächer mit Dachüberstand, teilweise mit Gauben,
- hell verputzte Lochfassaden, oft mit Fensterläden und Faschen, teilweise im Obergeschoss holzverkleidet,
- grüne oder hölzerne Farbtöne bei Fassadenelementen sowie
- giebelseitige, breite Holz- oder holzverkleidete Balkone (teilweise übereinander und nach oben schmaler werdend).

Diese Merkmale wurden teilweise auch bei jüngeren Gebäuden fortgeführt, sodass sich eine recht homogene Bebauung ergibt.

Pfarrkirche St. Johannes der Täufer

Die Pfarrkirche ist das prägende Gebäude Glonns. Die heutige Kirche stammt aus dem 18. Jahrhundert und steht an der selben Stelle wie ihre Vorgängerbauten, deren Geschichte bis ins Mittelalter reichen. Sie steht auf einem kleinen Hügel, der von der Friedhofsmauer umgrenzt ist, und ist so weit sichtbar. Das Gebäude steht wie die Friedhofsmauer unter Denkmalschutz.

Pfarrhof

Ein zeitgemäße, positive Fortschreibung der Glonner Baukultur erfolgte am Pfarrhof. Dort wurde der alte Pfarrstadel zu einer Bücherei ausgebaut und das Pfarrheim mit Kindergarten neu errichtet. Mit der sorgfältigen Sanierung des wertvollen Bestandes und der Arrondierung durch einen Neubauten mit hochwertiger Architektur entstand ein spannendes Ensemble mit hoher Qualität. Die Alt- und Neubauten profitieren voneinander. Die Art und Weise des Umgangs mit Bestand und ergänzenden Neubauten ist vorbildlich.

Neuere Wohngebiete

Auch in den neueren Wohnbaugebieten herrscht mit wenigen Ausnahmen das rote Satteldach und die Zweigeschossigkeit bei den Hauptgebäuden vor. Die Bebauung ist fast durchgängig zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dach.

Glonn zeitgemäß und ortsbildverträglich weiterbauen

Der ältere, ortsbildprägende Bestand an Gebäuden sollte in jedem Fall erhalten werden. Dazu gehören auch die noch erhaltenen Mühlen, die Glonn eng mit seinen Gewässern verknüpfte Geschichte zeigen.

Neue Bauvorhaben müssen auf ihre Umgebung und den Bestand reagieren. Hervorragend weiter verwendbare Elemente sind beispielsweise die Verwendung von Holz und grüne und weiß-graue Farbtöne in der Gestaltung. Dabei sollte die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben Vorbild sein, was eine wertige und ortsbildverträgliche Gestaltung angeht. Dazu bieten sich konkurrierende Verfahren wie Planungswettbewerbe an, um verschiedene Gestaltungsvorschläge zu erhalten.

Bei privaten Vorhaben, insbesondere in der Ortsmitte, ist es sehr sinnvoll, Beratungen anzubieten und die Gestaltung eng mit den Bauenden abzustimmen. So kann gemeinsam eine bestmögliche Lösung sowohl für den Ort als auch für die Eigentümer*innen gefunden werden.



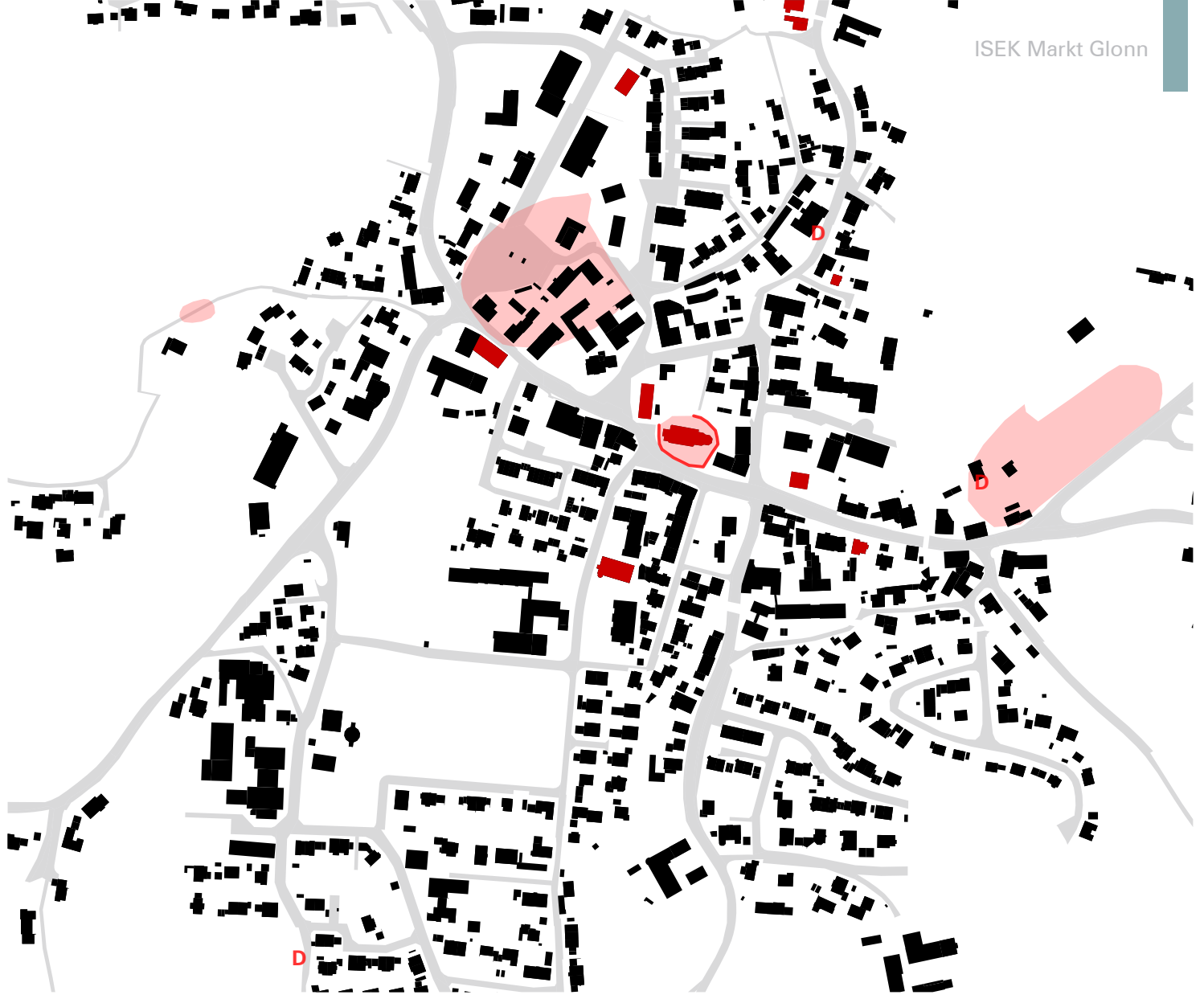
5.2 Baudenkmäler¹

Bezeichnung	Baujahr	Adresse	heutige Nutzung
Sühnekreuz aus Tuffstein	1618	an der Wiesmühlstraße	–
Ehem. Mühlenanwesen, sog. Waslmüller	1674	Lena-Christ-Straße 23 a	Stromerzeugung und Wohnhaus
Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer mit Friedhofsmauer und Kriegerdenkmal	1768–1778	Marktplatz 2	Kirche
Ehem. Pfarrstadel	1842	Wolfgang-Wagner-Straße 13	Gemeindebücherei
Wohnhaus	3. Viertel 19. Jahrhundert	Lena-Christ-Straße 4	Wohnhaus
ehem. Mädchenschule	1899–1901	Klosterweg 7	Kindergarten mit Hort; Heimatismuseum; Jugendtreff; Galerie; Trauzimmer
ehem. Lokscheppen	um 1900	Bahnhofstraße 10	Wohnhaus
Villa	um 1900	Prof.-Lebsche-Straße 18	Wohnnutzung
Wohn- und Geschäftshaus	1907	Münchener Straße 3	Wohn- und Geschäftshaus
Rathaus	1931	Marktplatz 1	Rathaus

5.3 Bodendenkmäler¹

Bezeichnung	Lage
Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur)	Bahnhofsplatz/Steinbruchweg
Reihengräberfeld mit Tuffplattengräbern des frühen Mittelalters	nördl. Prof.-Lebsche-Straße/Wolfgang-Koller-Straße
Körpergräber des frühen Mittelalters	am Grottenweg
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist	um Kirche St. Johannes der Täufer (Marktplatz 2)

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege.

Bau- und Bodendenkmäler in Glonn¹ M 1:5.000.
 Bodendenkmäler

 Baudenkmäler

In Glonn ist eine besondere historische Baukultur in der Ortsmitte deutlich sichtbar. Sie macht den Charme des Ortes aus. Die Bebauung ist größtenteils homogen hinsichtlich Höhe und Dimension. Neubauprojekte fügen sich relativ gut in der Ortsmitte in das Ortsbild ein.

Stärken

- + historische ortsbildprägende Baukultur, die den Ort individuell machen und ihm ein typisches Gesicht geben
- + relativ homogen gestaltete Bebauung hinsichtlich Dimension und Höhe
- + einzelne gestalterisch hochwertige Neubauprojekte im Ort
- + Kirche als Landmarke

Schwächen/Herausforderungen

- + Gefahr des Verlustes von Baukultur durch renditeorientierte Bauvorhaben

Das sagt die Bürgerschaft:

- Glonner Ortsbild soll erhalten bleiben

Leitgedanken

- ortsbildprägenden Bestand erhalten
- Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln



Staatsstraße am Marktplatz

6 Mobilität

Mobilität bedeutet weit mehr als nur die Fortbewegung mit dem Auto. Vielmehr muss unter dem Begriff ein breites Angebot für Fuß- und Radverkehr, an Barrierefreiheit, an Alternativen zum privaten Auto wie Gemeinschaftsautos und Mitfahrgelegenheiten, an Ladestationen und öffentliche Stellplätzen verstanden werden. Diese unterschiedlichen Verkehrsmittel gilt es sinnvoll zu verknüpfen.

6.1 Bedeutung der Verkehrsmittel

Die Haushalte, die an der Ortsbefragung (Kapitel IV) teilgenommen haben, verfügten im Durchschnitt über 4,0 Fahrräder und 1,9 Pkw.

Die Befragten bewegten sich in Glonn hauptsächlich zu Fuß (72 %), mit dem Auto (61 %) und mit dem Fahrrad (53 %) fort. Der Busverkehr im Ort spielte fast keine Rolle (3 %) und wird wohl eher genutzt, um andere Orte oder die S-Bahn zu erreichen.

6.2 Innerörtliches Straßennetz

Staatsstraße 2079

(Münchener Straße–Marktplatz–Prof.-Lebsche-Straße–Rotter Straße)

Die Staatsstraße 2079 verläuft von Nordwesten nach Osten durch Glonn. Sie ist die Hauptstraße des Marktes und stellt zusammen mit der Glonn und dem Kupferbach eines der Rückgrate der historischen Entwicklung Glonns dar. Zudem ist sie eine wichtige regionale Ost-West-Verbindung zwischen B 304 und A 8, also insbesondere zwischen dem Südosten Münchens und Rott am Inn.

Daher ist die Straße auch überdurchschnittlich verkehrsbelastet. Eine Verkehrszählung 2021 ergab ca. 5.200 Kfz/24 h, davon ca. 320 Kfz des Schwerlastverkehrs. Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Unter den Teilnehmenden an der Befragung (vgl. Kapitel IV) fanden 80 % den Pkw-Ver-

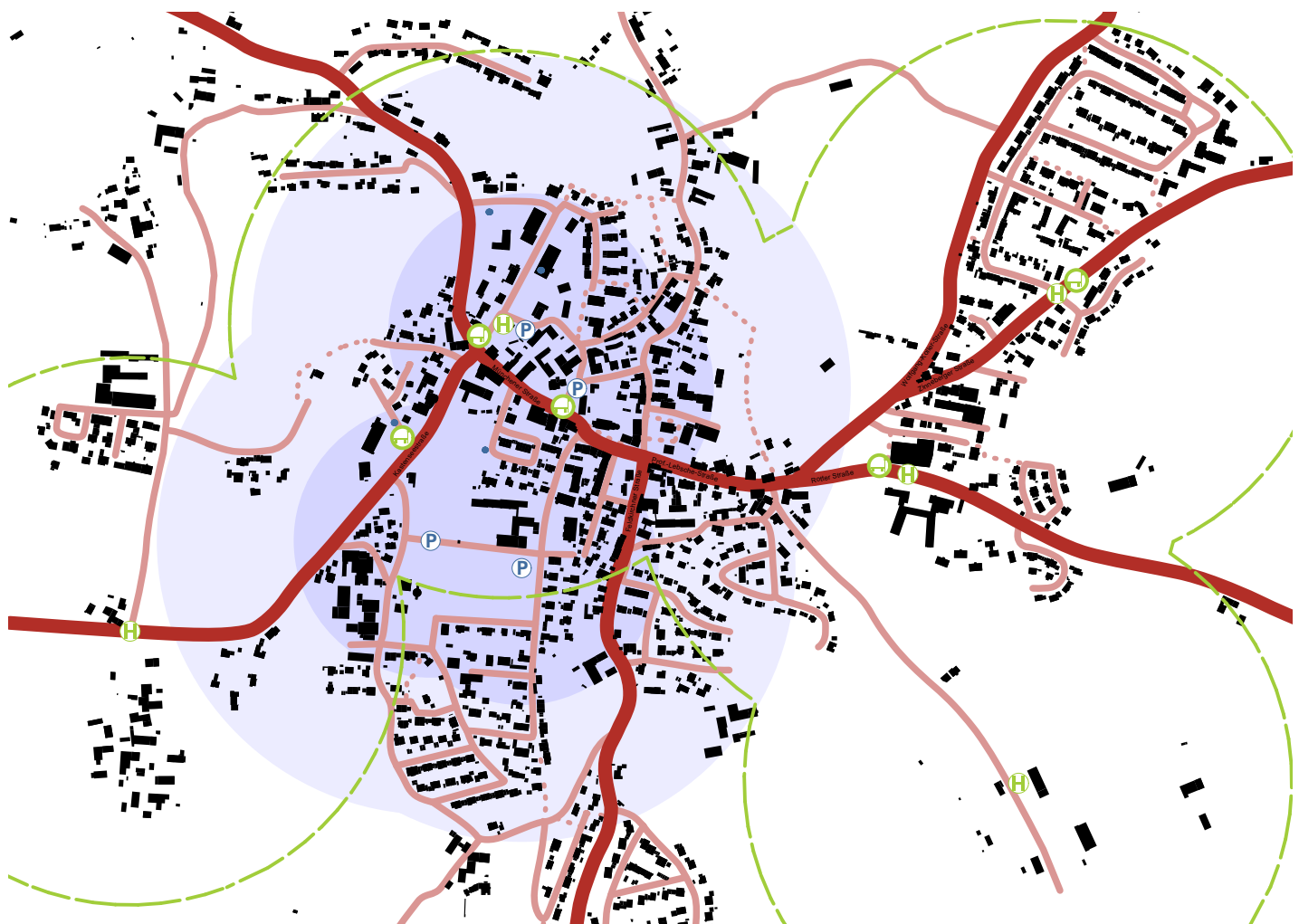
kehr im Ort „zu viel und belastend“, insbesondere den Verkehr und teilweise auch Schwerlastverkehr der Staatsstraße.

Zudem stellt die Straße eine Barriere dar, die nur schwer gequert werden kann, nicht nur für Kinder und ältere Menschen. Auf den 700 m, die sie durch den inneren Ort verläuft, gibt es vier Querungshilfen: an der Kastenseestraße (Zebrastreifen), am Rathaus (Bedarfsampel), an der Feldkirchner Straße (Mittelinsel) und an der Haslacher Straße (Zebrastreifen). Die Mittelinsel zwischen Feldkirchner und Wolfgang-Wagner-Straße liegt mit ca. 30 m relativ weit von der eigentlichen Kreuzung und ist für Fußgänger*innen unattraktiv weit entfernt.

An den Ortseingängen im Osten und Westen wird aufgrund der Topografie schnell in die Ortsmitte gefahren. Insgesamt wäre es wünschenswert den Verkehr innerorts zu verlangsamen und dafür zu sorgen, dass zumindest die geltende Geschwindigkeitsbegrenzung eingehalten wird.

Kreisstraße 13 (Feldkirchner Straße/Zinneberger Straße)

Die Kreisstraße 13 zweigt im Osten Glonns als Zinneberger Straße von der Staatsstraße 2079 ab. Sie führt Richtung Nordwesten nach Grafing und Ebersberg, Richtung Süden als Feldkirchner Straße Süden nach Feldkirchen. Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, in Teilen auch 30 km/h.



Mobilität in Glonn, M 1:2.000

überörtliche Straße (50 km/h)

Gemeindestraße (30 km/h)

Fuß-/Radweg

Bushaltestelle

400-m-Radius Bushaltestelle

Mitfahrbank

größerer öffentlicher Parkplatz

mit 200-m-/400-m-Radius Parkplatz

Der Nordteil (Zinneberger Straße) war 2021 mit ca. 5.500 Kfz/24 h (davon ca. 250 Kfz des Schwerlastverkehrs) stark verkehrsbelastet. Der Südteil (Feldkirchner Straße) war mit ca. 1.700 Kfz/24 h weniger stark befahren.

Staatsstraße 2351 (Wolfgang-Koller-Straße)

Die Wolfgang-Koller-Straße zweigt von der Zinneberger Straße nach Norden ab und führt nach Moosach.

Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. 2021 verkehrten ca. 850 Kfz/24 h auf der Staatsstraße.

Kreisstraße 14 (Kastenseestraße)

Die Kastenseestraße führt Richtung Westen nach Egmatting.

Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. 2021 verkehrten ca. 3.100 Kfz/24 h auf der Kreisstraße, davon ca. 100 Kfz des Schwerlastverkehrs.

6.3 Fußverkehr

Aufgrund des relativ kleinen und kompakten Kernorts sind die Entfernungen für zu Fuß Gehende oft sehr gut zu bewältigen. Eingeschränkt werden der Fußgänger*innen durch stellenweise sehr schmale oder gar plötzlich endende Gehwege, durch Barrieren im Gehwegbereich oder schlicht durch unattraktive Gegebenheiten. Querungshilfen sind zwar bei viel Verkehr notwendig und bieten Sicherheit, bedeuten aber für Fußgänger*innen immer eine eingeschränkte Mobilität. Das spontane Queren der Straße, das man sich in der Ortsmitte wünschen würde, ist schwierig. Dies mindert die Freude, im Ort zu Fuß zu gehen, deutlich.

Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität wie ältere Menschen, Kinderwagennutzende oder Rollstuhlfahrende kann außerdem die ausgeprägte Topografie Glonns, die teilweise mit Stufen überwunden werden muss, problematisch sein. Besonders kritisch ist dabei der Bereich der Staatsstraße 2079 zwischen Klosterweg und Feldkirchner Straße. Dort liegt die Fahrbahn ca. zwei Meter tiefer als die mit Mauern abgestützten Fußwege, die nur über eine Treppe (Nordseite) bzw. einen nicht barrierefreien Weg (Südseite) zu erreichen sind. Ein barrierefreier Umweg ist 300–400 m weit.

Positiv zu bewerten sind die Wege abseits der stark befahrenen Straße, auf denen relativ sicher auf kleinen Fußwegen oder (beinahe) gleichberechtigt auf der Straße gegangen werden kann.

Um das Zufußgehen zu fördern, müssen Attraktivität und Gestaltung der Fußbereiche deutlich verbessert werden. Soweit möglich müssen die Wege barrierefrei gestaltet sein. Die Barrierewirkung der Staatsstraße ist zu mildern, z. B. durch mehr und attraktivere Querungsmöglichkeiten, die aber mit dem Staatlichen Bauamt als Baulastträger*innen abgestimmt werden müssen.

6.4 Radverkehr

Innerorts werden Radfahrer*innen mit auf der Straße geführt, was vor allem auf der Staatsstraße als unangenehm und gefährlich empfunden wird und für junge oder alte und unsichere Radfahrer*innen keine Option ist. Wie auch für die zu Fuß Gehenden ist dabei der Bereich zwischen Klosterweg und Feldkirchner Straße besonders kritisch, wo Radfahrer*innen auf der schmalen und deutlich tiefer als der Fußweg liegenden Fahrbahn geführt werden.

Um den Radverkehr attraktiver zu gestalten, sind attraktive Ausweichrouten auszuweisen und die Infrastruktur für Radfahrer*innen insbesondere auch

für schwache Verkehrsteilnehmer*innen auszuweiten.

6.5 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Glonn ist Teil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds (MVV). Der Bahnhofsplatz ist die zentrale Bushaltestelle des Ortes. Von dort verbinden vier Buslinien (411, 413, 440 und 453) Glonn mit München-Neuperlach (S- und U-Bahnstation), Grafing, den S-Bahn-Stationen in Höhenkirchen-Siegertsbrunn und Zorneding sowie den umliegenden Dörfern. Die Linienbusse verkehren unter der Woche zwischen 5 Uhr und 21 Uhr in unregelmäßigem Takt. Weitere Bushaltestellen befinden sich im Osten Glonns an der Rotter Straße und der Fuggerstraße. Der Süden des Markts ist sehr weit von den nächsten Haltestellen entfernt.

Der ÖV in Glonn wird seit Dezember 2022 im Rahmen eines Pilotprojekts des Landkreises für vier Jahre um Ruftaxen ergänzt. Auf den Strecken

- Bayern–Glonn–Moosach–Bruck–Grafing,
- Bayern–Glonn–Egming–Oberpfraammern–Neuperlach Süd und
- Zorneding–Glonn–Egming–Oberpfraammern–Neuperlach Süd

werden die Haltestellen auf Anmeldung auch in außerhalb der über die Linienbusse abgedeckten Zeiten bedient. Anschließend wird die Nachfrage untersucht und das Angebot ggf. fortgeführt. Dieses Konzept ist im Münchner Raum von einigen Kommunen umgesetzt und kann den vielerorts schlecht getakteten und ausgelasteten Linienbus-ÖV entscheidend verbessern.

Ab Ende 2023 wird außerdem das Linienbusangebot umstrukturiert. Die Direktverbindung nach Zorneding wird durch eine Linie nach Kirchseeon ersetzt. Die Verbindung nach Neuperlach soll gestärkt werden. Allgemein sollen die Umstiege verbessert und die Fahrtzeiten verkürzt werden.

Seit 1970 ist Glonn nicht mehr an das Bahnnetz und damit direkt an den regionalen Verkehr angebunden. Eine Alternative könnte sein, Glonn mit Expressbussen ohne Zwischenhalt direkt mit den umliegenden S-Bahnhöfen zu verbinden und den lokalen Verkehr außerhalb der Schulpendelzeiten über die Kleinbusse des Bürgerbusses abzudecken. Dadurch könnten die regionalen Fahrzeiten verkürzt werden und der ÖV konkurrenzfähiger mit dem privaten PKW werden.

Positiv zu bewerten ist der relativ zentrale Busbahnhof, der aber leider sehr vernachlässigt wirkt. Genutzt wird der öffentliche Personennahverkehr hauptsächlich von denen, die auf den Bus angewiesen sind: Kinder und Jugendliche sowie Personen, die kein Auto haben. Um den motorisierten Verkehr zu verringern ist es jedoch wichtig, dass mehr Personen den öffentlichen Verkehr nutzen. Ein gut angenommener ÖV bringt außerdem den Vorteil, dass die Fahrgäste zentral ein- und umsteigen und damit Frequenz in die Ortsmitte gebracht wird. Davon profitieren auch Einzelhandel, Gastronomie und öffentlicher Raum. Dazu bedarf es einem attraktiven, bedarfsgerechten und gut vernetzten Angebot an Linien und Linienfrequenzen sowie gut gestalteten Haltestellen. Der Busbahnhof und sein Umfeld sollten deutlich aufgewertet werden. Dieser Bereich könnte als Mobilitätsknoten Glonns dienen, wo ÖV, Radverkehr, Fußverkehr, PKW und andere Angebote verknüpft werden.

6.6 Zivilgesellschaftliche Initiativen

Mitfahrbänke

Seit 2018 wird das öffentliche Verkehrsangebot durch neun Mitfahrbänke in Glonn ergänzt. An den Bänken können spontane Mitfahrgelegenheiten genutzt werden, indem vorbeifahrenden Autofahrern das gewünschte Ziel angezeigt wird. In anderen Orten im Landkreis Ebersberg stehen weitere Bänke. Dieses Angebot ist sehr positiv einzustufen, da es spontan in Anspruch genommen werden kann und dazu führt, dass sich die Menschen mit der Möglichkeit von Fahrgemeinschaften auseinandersetzen.

Allerdings ist dieses Angebot, zumindest solange es nicht umfassend genutzt wird, kaum praktikabel für Alltagswege. Entsprechend wird das Angebot bisher kaum angenommen.

Gemeinschaftsautos

Der Glonner Auto-Teiler e. V. bietet für seine Mitglieder*innen zwei Gemeinschaftsautos an. Das Angebot wird positiv bewertet.

Im ländlichen Raum wird der motorisierte Individualverkehr weiter eine wichtige Rolle spielen. Im Vergleich zu Großstädten sind die täglichen Wege weiter und die Bevölkerungsdichte niedriger, sodass der Fuß-, Rad- und öffentliche Verkehr viele Verbindungen nicht alltagstauglich und finanziell rentabel abdecken kann.

Gemeinschaftsautos sind dabei ein sinnvoller Ansatz, um langfristig die Möglichkeit zu schaffen, das eigene Auto oder zumindest das Zweitauto abzuschaffen. Dadurch wird der Pkw als Verkehrsmittel bewusster genutzt und kürzere Wege unter Umständen eher zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt. Nebenbei können so auch Stellplätze eingespart werden und Menschen ohne eigenem (Zweit-)Auto ein ergänzendes, günstigeres Mobilitätsangebot gemacht werden.

Für kommerzielle Anbieter von Gemeinschaftsautos ist der ländliche Raum bislang allerdings wenig attraktiv. Deshalb liegt es insbesondere an den Kommunen, lokalen Unternehmen und privaten Initiativen, ein Angebot zu schaffen und auszubauen. Dabei ist auch wichtig, das gut sichtbare und gut angeordnete Stellplätze für Gemeinschaftsautos reserviert werden, z. B. an Marktplatz, Bahnhofsplatz oder auch gut erreichbar von den Wohngebieten.

6.7 Ruhender Verkehr

Am 16. November 2021 wurde der Parkraum in der Ortsmitte von Gevas Humberg & Partner erhoben. Dabei wurde untersucht, wie die privaten und öffentlichen Stellplätze ausgelastet sind. Die Erhebung wurde an einem Wochentag zwischen 7 Uhr und 20 Uhr durchgeführt. Insgesamt wurden 268 öffentliche, öffentlich nutzbare oder private Stellplätze an Staatsstraße, Marktplatz, Bahnhofplatz und Geschwister-Scholl-Straße erhoben. Davon sind 196 Stellplätze öffentlich. So sind z. B.

- 11 der 35 Stellplätze am Marktplatz bzw.
- 24 der 27 Stellplätze an der Niedermairstraße

für Kunden oder Mitarbeiter*innen vorgesehen. Etwa die Hälfte (99) der öffentlichen Stellplätze befinden sich an der Geschwister-Scholl-Straße. Östlich des Marktplatzes gibt es fast ausschließlich Kund*innen- bzw. private Parkplätze. In der Wolfgang-Wagner-Straße gibt es mind. zehn weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum.





Der Marktplatz ist vor allem Parkplatz



Fast 100 öffentliche Stellplätze an der
Geschwister-Scholl-Straße

Die öffentlichen Stellplätze um den Marktplatz sind zum Teil stark ausgelastet. Sie sind insbesondere um die Mittagszeit zu etwa 90 % belegt. Die etwas abseits gelegenen Stellplätze am Bahnhofsplatz, an der Staatsstraße und an der Geschwister-Scholl-Straße sind in der Regel noch gut verfügbar. Allerdings sind viele der oft leeren Stellplätze privat oder Kund*innen und Mitarbeiter*innen vorbehalten.

Von den Stellplätzen aus sind Geschäfte, Gastronomie und sonstige Einrichtungen in der Ortsmitte gut erreichbar. Je unattraktiver der Weg zwischen dem Parkplatz und dem Ziel ist, desto weniger wird es akzeptiert, nicht direkt vor dem Ziel parken zu können. Ist der Weg jedoch attraktiv, barrierefrei und abwechslungsreich, werden ohne weiteres auch größere Distanzen in Kauf genommen.

Vor allem die Stellplätze am Marktplatz sind sehr bequem für Besucher*innen der Ortsmitte, nehmen aber für höherwertige Nutzungen und Gestaltung wertvollen Raum in Anspruch. Sie dominieren den Platz unangenehm, gerade weil der Platz das Herzstück des Ortes ist. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, die Stellplätze am Marktplatz deutlich zu reduzieren und stattdessen die Wege zu den Parkplätzen attraktiver zu gestalten. Die Ortsmitte um den Marktplatz sollte künftig eine deutliche Aufwertung erfahren. Das Hauptgewicht muss dabei darauf liegen, den öffentlichen Raum vielfältiger nutzbar zu machen und eine Atmosphäre zu schaffen, die zum Aufenthalt einlädt. Es ist in Frage zu stellen, ob Stellplätze in dieser Anzahl und an dieser Stelle nötig sind, oder ob ein Mindestmaß an Kurzzeitparkplätzen für Kund*innen- und Lieferverkehr oder körperlich eingeschränkten Besuch von Rathaus, Kirche oder Arztpraxen ausreicht.

Zudem ist zu überprüfen, ob die Stellplätze auf öffentlichem Grund teilweise umgewidmet werden und bspw. nur noch für körperlich behinderte Menschen oder als Kurzzeitparkplätze ausgewiesen werden können.

Glonn ist intern verkehrstechnisch relativ gut erschlossen. Das starke Verkehrsaufkommen der Staatsstraße schadet jedoch insbesondere der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und dem Fuß- und Radverkehr. Mobilität muss neu gedacht werden: es gilt, die verschiedenen Verkehrsmittel sinnvoll miteinander zu verknüpfen, um ein gutes Mobilitätsangebot zu schaffen. Dazu zählt einerseits, den motorisierten Verkehr möglichst durch weniger störende und ressourceneffizientere Verkehrsformen wie öffentlichen Verkehr und Fuß- und Radverkehr zu ersetzen. Andererseits gilt es, den verbleibenden und nötigen motorisierten Individualverkehr nachhaltiger und flächensparender zu gestalten. Dazu können bspw. Ladeinfrastruktur für Elektroautos oder Gemeinschaftsautos beitragen, die derzeit bereits existieren bzw. ausgebaut werden. Der durch private Initiativen ergänzte öffentliche Verkehr könnte von attraktiveren, barrierefreien Bushaltestellen profitieren.

Stärken

- + Mitfahrbänke und Gemeinschaftsautos ergänzen den öffentlichen Verkehr
- + Parkplätze sind allgemein gut verfügbar

Schwächen/Herausforderungen

- verkehrsbelastete Staatsstraße mit teilweise zu schmalen Gehbereichen und wenig Quermöglichkeiten in der Ortsmitte wirkt wie Barriere
- unattraktiv gestalteter Bahnhofplatz als Hauptbushaltestelle
- Barrieren für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen durch Topografie; Lücken im Geh- und Radwegenetz
- Bahn- und S-Bahnanschlüsse relativ weit entfernt
- Glonner Süden ist nicht über Linienbusse, inzwischen nacht aber über Ruftaxen erschlossen

Das sagt die Bürgerschaft:

- Durchgangsverkehr, insb. Schwerlastverkehr, wird sehr negativ gesehen
- Fuß- und Radwegenetz sowie Öffentlicher Personennahverkehr verbesserungswürdig
- Parkplatzsituation im Ort wird sehr unterschiedlich, aber überwiegend gut eingeschätzt. Eine Umstrukturierung (z. B. Parken am Festplatz) wird überwiegend akzeptabel gesehen

Leitgedanken

- zeitgemäße Mobilität: Straßenraum neu ordnen und Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehr gegenüber motorisiertem Verkehr bevorzugen
- Angebot an Gemeinschaftsautos und E-Ladeinfrastruktur ausbauen
- Öffentlichen Verkehr attraktiver gestalten
- Fuß- und Radverkehr attraktiver machen
- Einfluss der Staatsstraße mildern
- Parken neu organisieren und kontrollieren
- Verkehrsmittel sinnvoll vernetzen



Kindergarten am Klosterweg

7 Soziale Infrastruktur

Unter soziale Infrastruktur fallen Bildungs-, Kultur-, soziale und medizinische Angebote wie Schulen, Kindertagesstätten, soziale Einrichtungen (wie Nachbarschaftshilfe und Jugendräume) und Arztpraxen. Je besser ein Ort mit sozialer Infrastruktur ausgestattet ist, desto attraktiver ist er – insbesondere für junge und alte Menschen. Auf der anderen Seite wird es umso schwieriger, ausreichend soziale Einrichtungen zu halten und zu finanzieren, je kleiner ein Ort ist.

Glonn verfügt über folgende sozialen Einrichtungen:

7.1 Schulen

Die Grund- und Mittelschule Glonn befindet sich an der Geschwister-Scholl-Straße.

Die weiteren weiterführenden Schulen (Realschulen und Gymnasien) befinden sich in Ebersberg/Kirchseeon, Grafing und Höhenkirchen-Siegertsbrunn.

7.2 Kindertagesbetreuung

In Glonn gibt es

- das Kinderhaus (Kindergarten mit Hort) mit acht Gruppen am Klosterweg und
- den Pfarrkindergarten St. Josef mit 75 Kindern in der Wolfgang-Wagner-Straße.

In Hermannsdorf (eingruppiger Kindergarten) und Zinneberg (viergruppige Krippe) gibt es weitere Kindertagesstätten.

Im Kernort gibt es keine Kinderkrippe.

Kinder ab einem Jahr bis zum Schuleintritt haben bereits einen gesetzlichen Anspruch auf Betreuung. Zwischen 2026 und 2029 wird dieser Anspruch stufenweise auf Grundschulkinder ausgeweitet.

Um das zu bewältigen und ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen, sollte ein Konzept erstellt werden, welche Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze zukünftig nötig sein werden. Neue Einrichtungen sollten nicht zu groß sein und über ausreichend Freiflächen verfügen. Sie sind vorzugsweise gut erreichbar im Kernort zu schaffen. Idealerweise kann der nur zeitweise starke Hol- und Bringverkehr über bestehende Parkplätze abgewickelt werden.

7.3 Bürger*innensaal

Der Bürger*innensaal Glonns in einer ehemaligen alten Wirtschaft (Lena-Christ-Straße 13) ist inzwischen geschlossen.

Ein Raum für Gemeinschaft ist für einen Ort sehr sinnvoll und kann ggf. mit

Gastronomie kombiniert werden.

7.4 Senior*innen

Das Seniorenheim Marienheim an der Rotter Straße hat 166 Plätze.

7.5 Unterstützung Bedürftiger

Der Glonner Tisch im Pfarrheim verteilt Lebensmittel an ca. 60 einkommensschwache Haushalte.

Der eingetragene Verein KleiderHerz Glonn (früher Kleiderkammer) zieht 2023 wieder in die Glonner Ortsmitte an den Klosterweg.

7.6 Ärzte

Es gibt fünf Allgemeinarzt- und vier Zahnarztpraxen in Glonn.

7.7 Kirchen

In Glonn gibt es

- die katholische Pfarrgemeinde St. Johannes der Täufer mit ihrer Pfarrkirche am Marktplatz,
- die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Grafig-Aßling-Glonn mit der Christuskirche an der Wiesmühlstraße sowie
- die Freie evangelische Gemeinde Glonn mit einem Gemeindehaus an der Bahnhofstraße.

Gemessen an der Größe von Glonn ist der Ort hinsichtlich sozialer Einrichtungen gut aufgestellt.

Positiv ist zu sehen, dass es in Glonn eine Grund- und Mittelschule gibt. Bei der Kinderbetreuung wäre das Angebot einer Kinderkrippe im Kernort sinnvoll. Die künftigen Anforderungen an (ganztägiger) Kinderbetreuung und an Angebote für Senior*innen muss im Blick behalten werden. Jugendliche sind mehr zu berücksichtigen. Ein Senior*innensprecher und ein*e Jugendsprecher*in beraten den Gemeinderat bei diese Altersgruppe betreffenden Entscheidungen.

Stärken

- + Grund- und Mittelschule
- + Senior*innenheim für ältere Menschen
- + ehrenamtliches Engagement für Senior*innen und Geringverdienende

Schwächen/Herausforderungen

- fehlendes Krippenangebot im Kernort
- Angebot für Jugendliche ausbaufähig
- fehlende Räumlichkeiten für Gemeinschaftliches (Bürger*innenhaus, Veranstaltungssaal, aber auch Flächen am Marktplatz)

Das sagt die Bürgerschaft:

- Angebot für Jugendliche ist verbesserungswürdig
- Wunsch nach einem Gemeindezentrum/Bürger*innenhaus für Glonn

Leitgedanken

- bedarfsgerechte, vorausschauende Soziale Infrastruktur
(z. B. Krippe, Ganztagesbetreuung, Jugend- und Senior*innenangebote)
- Anpassung der Infrastruktur an den demografischen Wandel
- fehlende Räumlichkeiten für Gemeinschaftliches (Bürger*innenhaus, Veranstaltungssaal, aber auch Flächen am Marktplatz)



8 Marktleben und Freizeitangebote

Gelebte Gemeinschaft und Freizeitangebote, sei es kulturell oder sportlich, sind wichtig für einen Ort. Beides benötigt sowohl Engagierte, die ein Angebot schaffen, als auch die entsprechenden Räumlichkeiten.

Im ländlichen Raum sind oft die Vereine die wichtigsten gemeinschaftsbildenden Einrichtungen. Längst ist es aber nicht mehr so, dass alle Mitglied in einem Verein sein wollen. Es muss auch vereinsunabhängige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung geben.

8.1 Vereine

Bei der Bürgerbefragung gaben drei Viertel der Teilnehmer an, Mitglied in einem Verein zu sein. Es gibt ein reges Vereinsleben, das es zu erhalten und zu fördern gilt.

8.2 Freizeiteinrichtungen

Gemeindebücherei

Die Gemeindebücherei im alten Pfarrstadel (Wolfgang-Wagner-Straße 13) hat an drei Tage pro Woche geöffnet.

Skigebiet

Nordwestlich des Ortes gibt es im Winter ein kleines Skigebiet an der Münchener Straße. In Balkham gibt es ein Langlaufgebiet.

Glonner Vereine (1)

- AEG Glonn
- ASV Glonn
- Bavarian Bulls
- Bund Naturschutz
- BRK Glonn
- Burschenverein
- Dorffestverein
- FC Bayern Fanclub
- Feuerwehr Glonn
- Förderverein Schloss Zinneberg
- Fotofreunde
- Gartenbauverein
- Glonner Autoteiler
- Glonner Musi
- Glonner Tisch

Jugend

Der Jugendtreff Glonn e. V. betreibt einen Jugendtreff in der ehemaligen Mädchenschule (Klosterweg 7). Seit 2023 ist eine Jugendpflegerin für Glonn tätig.

2018 wurde eine Jungendbefragung durchgeführt, deren Ergebnisse auf S. 16 zusammengefasst sind). Ende 2023 soll eine neue Befragung durchgeführt werden.

Bademöglichkeiten und Hallenbad

Zwei Kilometer Westlich von Glonn liegt der Kastenseeener See auf Gemeindegebiet. An der Wiesmühle gibt es ein vom Kupferbach gespeistes Naturbad. In der Umgebung gibt es weitere Bademöglichkeiten wie den Steinsee und der Unterlauser Weiher.

In der Schule befindet sich ein Hallenbad, das an drei Tagen pro Woche öffentlich nutzbar ist und das sonst von der Schule und Kursen genutzt wird hat.

Veranstaltungsorte

In der Schrottgalerie Friedel (St.-Johannes-Straße 2) finden Konzerte und Kleinkunst statt. Auch im Restaurant Steinbergers Marktblick und im Wirtshaus an der Wiesmühle finden regelmäßig Konzerte statt.

Galerie in der Klosterschule

In der ehemaligen Klosterschule befinden sich Ausstellungsräume für temporäre Kunstausstellungen der örtlichen Vereine und Künstler.

Heimatmuseum

Das Glonner Heimatmuseum befindet sich in der Klosterschule und ist an einem Sonntag pro Monat für zwei Stunden oder nach Vereinbarung geöffnet.

Freizeitfläche

Östlich des Bauhofs an der Haslacher Straße ist eine Freizeitfläche, insbesondere für die Glonner Jugend, geplant. Unter anderem sollen Möglichkeiten zum Skateboarden entstehen.

8.3 Veranstaltungen

Dorffest

Das Glonner Dorffest findet ein mal jährlich im Juli auf dem Dorffestplatz an der Geschwister-Scholl-Straße statt.

Weihnachtsmärkte

In Glonn, Zinneberg und Hermannsdorf finden jeweils Weihnachtsmärkte über ein Wochenende statt. Der Weihnachtsmarkt in Glonn findet auf dem Marktplatz statt.

Nachtflohmarkt

Auf dem Marktplatz wird außerdem jeden Juli ein Nachtflohmarkt abgehalten.

Glonner Vereine (2)

- *Glonner Verkehrsverein*
- *Hilf dem Nachbarn*
- *Hoje-Heute*
- *Imkerverein*
- *KAB Glonn*
- *KiJuFa*
- *Kirchenchor*
- *Kolping Glonn*
- *Kulturverein*
- *Jugendtreff*
- *Le Courage du Togo*
- *Nachtflohmarkt*
- *Trachtenverein*
- *Schützenverein*
- *Soldaten und Kriegerverein Glonn*
- *Wasserwacht*
- *WSV Glonn*

8.4 Initiativen

Es gibt mehrere Initiativen in Glonn, die sich mit der Ortsentwicklung oder den Themen des ISEK beschäftigen:

- Kulturverein Markt Glonn e. V.: besteht seit 1887. Der Verein will die Marktgemeinde verschönern, kulturelle Veranstaltungen organisieren und das lokale Brauchtum fördern. Außerdem betreibt er das Glonner Heimatmuseum und hat zahlreiche Sitzbänke im Gemeindegebiet aufgestellt
- Aktionskreis Energiewende Glonn 2020 e. V.: engagiert sich für Umweltschutz und Energiewende. Der Verein wirkt unter anderem bei den Mitfahrbänken, dem Energielehrpfad und Aktionen wie dem „Stadtradeln“ mit.

Glonn verfügt für ein für seine Größe hervorragendes Angebot an Vereinen und Freizeitangeboten, das es zu erhalten und fördern gilt. Es zeigt sich eine starke Marktgemeinschaft und engagierte Bürgerschaft, die sich im Ort zu verschiedenen Themen einbringt. Das Angebot für Jugendliche sollte in Abstimmung mit der Zielgruppe sinnvoll erweitert werden.

Stärken

- + breites Vereinsangebot
- + vielfältige Freizeitangebote
- + einige Veranstaltungen
- + engagierte Marktgemeinschaft

Schwächen/Herausforderungen

- verbesserungswürdiges Angebot für Jugendliche

Das sagt die Bürgerschaft:

- Freizeitangebot, das Vereinsleben und die Dorfgemeinschaft werden sehr positiv gesehen
- Wunsch nach einer größeren Sporthalle
- Angebot für Jugendliche und außerhalb der Vereine ist verbesserungswürdig

Leitgedanken

- Freizeitangebot für Jugendliche verbessern
- Freizeitangebot außerhalb der Vereine stärken



Maibaum am Marktplatz



Bücherei



Vereinsheim des ASV



Ehem. Klosterschule: heute Heimatmuseum und Galerie



Schulturnhalle und Hallenbad



ehemaliges Gasthaus mit Bürger*innensaal an der Lena-Christ-Straße (April 2022 abgerissen)



9 Gastronomie und Tourismus

9.1 Gastronomie

Im Kernort gibt es fünf Gaststätten und fünf Cafés. Sie sind allerdings eher im Ort verteilt als in der Ortsmitte zu konzentriert. Eine bayerische Wirtschaft fehlt im Ort – offensichtlich fehlt es entweder an Nachfrage oder an einer passenden, zentralen und gut sichtbaren Immobilie. Besonders im Sommer werden die Freisitzmöglichkeiten gerne genutzt.

In den weiteren Ortsteilen wie Schloss Zinneberg, Gut Sonnenhausen, Hermannsdorf, Schlacht, Schießstätte und Westerndorf befindet sich weiteres, zum Teil regional bekannte gastronomisches Angebot.

Die Gastronomie hängt auch stark vom Tourismus ab. Glonn ist als Reiseziel wohl vor allem für Inlandstourist*innen, die Wert auf Landschaft, Natur und Ruhe legen, interessant. Diese Tourist*innen erwarten ein authentisches, individuelles Ambiente, regionale Besonderheiten und Qualität. Stellt sich die Gastronomie darauf ein, gewinnt sie neue Kund*innen durch Tourist*innen, aber auch Ansässige, und sichert sich ihre Existenz. Mit dem Angebot an attraktiven Freisitzmöglichkeiten, die einladend gestaltet sind und ggf. den öffentlichen Raum auch beleben, wird unter Umständen auch erreicht, dass Durchreisende anhalten.

9.2 Tourismus

Glonn und seine Umgebung sind schon lange ein Ausflugs- und Ferienziel der nahen Städte. Heute ist Glonn kein ausgesprochener Tourismusort mehr, kann aber aufgrund der idyllischen Lage und dem Angebot im und um den Ort einen bescheidenen Tourismus verzeichnen. Das Gut Sonnenhausen, die Hermannsdorfer Landwerkstätten und das Hotel Schwaiger sind größere Übernachtungsmöglichkeiten bzw. touristische Ziele in der Umgebung. Im Glonner Gemeindegebiet haben 2018 ca. 20.000, im Jahr 2020 ca. 12.700 Gäste in drei Hotels übernachtet. Im Durchschnitt blieben die Gäste zwei Tage im Ort. 90 % der Besucher kamen aus dem Inland¹.

Im Ort selbst gibt es in der Feldkirchner Straße das Hotel Schwaiger mit 60 Einzel- und Doppelzimmer. Es wirbt mit einem Wellnessbereich, dem Golfplatz in Egmatting und der Nähe zur Messestadt Riem. Das Veranstaltungs- und Bio-Tagungshotel Gut Sonnenhausen liegt zwei Kilometer außerhalb

des Ortes.

An Attraktionen bietet Glonn neben dem eigentlichen Ort mit regionaltypischen, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden, Gastronomie, Geschäften und dem Energie-Lehrpfad in der nahen Umgebung weitere Attraktionen für (Tages-)Tourist*innen wie

- den Kastenseeener See,
- das Veranstaltungs- und Tagungshotel Gut Sonnenhausen,
- die Herrmannsdorfer Landwerkstätten,
- Wander- und Radwege sowie natürlich
- die Landschaft.

Allein die Lage in der Landschaft und die Baukultur machen Glonn einen Besuch wert. Enttäuscht wird man jedoch am Marktplatz, an dem man einen schön gestalteten Platz erwartet, an dem man im Sommer sitzen und auch konsumieren kann. Leider lädt der Marktplatz heute aufgrund der vielen Pkw-Stellplätze und der unattraktiven Gestaltung der Platzflächen im öffentlichen Raum wenig zum Verweilen ein. Ausnahme bildet die Gastronomie im Süden und Nordosten des Platzes.

Die vorhandenen Attraktionen könnte wenn möglich z. B. durch Ortsrundgänge an den Gewässern oder zu historischen Gebäuden erweitert werden.

Wander- und Radwanderwege

Mit den *Würmsee-Inntal-Weitwanderweg* verläuft ein Fernwanderweg durch Glonn. Mit dem „Ring der Regionen“ verläuft ein regionaler Fernradwanderweg durch den Ort. Der *Sempt-Mangfall-Radweg* verläuft durch das östliche Gemeindegebiet bei Hermannsdorf. Hinzu kommt eine Vielzahl an lokalen Rad- und Wanderwegen.

Der Tourismus ist für Glonn nicht mehr so bedeutend wie früher. Trotzdem kann der Ort einen bescheidenen Tourismus verzeichnen und profitiert von seiner Lage und einigen touristischen Zielen im Umland.

Die Kommune kann keinen direkten Einfluss auf die Gastronomie im Ort nehmen und z. B. eine bayerische Wirtschaft im Ortskern ansiedeln. Allerdings kann die Gastronomie indirekt gefördert werden. Eine funktionierende Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Einzelhandel-, Kultur- und Freizeitangebot schafft eine Frequenz, von der auch die Gastronomie profitiert. Allerdings ist Gastronomie in kleineren Orten stark betreiber*innen- und tourismusabhängig.

Stärken

- + landschaftlich sehr attraktiv gelegen
- + zum Teil sehr schöner historischer Baubestand
- + touristische Ziele/Attraktionen im Gemeindegebiet
- + für Radfahrende attraktive Region
- + Hotel in der Ortsmitte

Schwächen/Herausforderungen

- mangelnde Aufenthaltsqualität durch ungestalteten Marktplatz

Das sagt die Bürgerschaft:

- (Tages-)Tourismus wird eher negativ gesehen (insb. wegen PKW- und Radverkehr)
- Wunsch nach mehr Gastronomie, insb. bayerischer Wirtschaft

Leitgedanken

- Glonn für verträglichen Tourismus attraktiver machen



10 Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung

- 1 Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) 2022
- 2 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) 2019
- 3 Europäische Kommission 2021: Europäisches Klimagesetz. URL: https://ec.europa.eu/clima/policies/eu-climate-action/law_de (16.07.2021)
- 4 Aktionskreis Energiewende Glonn 2020 e. V. o. J.: Energie-Lehrpfad Markt Glonn
- 5 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) 2021: Klimaschutz. URL: <https://www.bmu.de/themen/klimaschutz-anpassung/klimaschutz/klimaschutz-worum-geht-es>

Die Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind immer wichtiger werdende Bestandteile einer Integrierten Stadtplanung, die viele Handlungsfelder betreffen. Dabei geht es nicht mehr nur darum, CO₂-Emissionen zu senken, sondern um viel mehr.

Allen Voraussagen nach werden die sommerlichen Hitzeperioden stärker ausfallen, Starkregenereignisse nehmen zu, der motorisierte Individualverkehr steigt seit Jahren, immer mehr Flächen werden versiegelt.

Die Herausforderungen zum Klimaschutz in der Stadtplanung sind sehr umfassend und vielfältig:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Reduzierung der Versiegelung
- Steigerung der Biodiversität
- natürlicher Schatten (sowohl im Freiraum als auch an den Wohn- und Arbeitsstätten)
- wohnungsnahe Freiflächen
- Erhaltung und Schaffen von Frischluftschneisen
- Wassermanagement
- Verkehrs- und Mobilitätsmanagement
- attraktiver, effizienter und energiesparender Nahverkehr
- kurze Wege
- attraktive Fuß- und Radwege
- Funktionsmischung Wohnen-Arbeiten-Handel
- kompakte Ortsstrukturen und Bauformen
- qualitätsvolle Verdichtung
- kluge Energiekonzepte
- Nutzung von grauer Energie (Bestandsgebäude, Wiederverwendung von Rohstoffen)
- nachhaltige Bauweise
- Erhalt von CO₂-speichernden Wäldern und Mooren
- klimaverträgliche Bauleitplanung mit Festsetzung von Energiestandards, Dachbegrünung und Energiekonzepten

10.1 Klimaschutz

Sowohl der Freistaat Bayern¹ als auch die Bundesrepublik Deutschland² und die Europäische Union³ haben sich das Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen zu senken. Bis 2040 soll Bayern, bis 2050 die EU klimaneutral sein.

Das stellt auch die Kommunen in die Pflicht, den CO₂-Ausstoß im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu reduzieren. Dabei spielen vor allem

- der Bausektor,
- die Stromversorgung,
- die Wärmeversorgung und
- der Verkehr

eine Rolle. Die CO₂-Emission hat entscheidenden Einfluss auf die globale Klimaerwärmung. Schon heute liegt die globale Erwärmung bei 1,2° C gegenüber vorindustrieller Zeit⁵. Bei derzeitiger Entwicklung ist mit einer Erwärmung um mindestens 1,5° C, eher 2° C und mehr, zu rechnen.

In Glonn gibt es einige positive Beispiele, wie die Energieversorgung zukunftsfähig und emissionsarm gestaltet werden kann⁴. Auch einige größere Unternehmen im Ort nehmen eine Vorreiterrolle.

Nahwärme

Der Süden Glonns ist über ein Nahwärmenetz versorgt, das von zwei Hackschnitzelheizwerken und der *Brunner Schokoladenformen GmbH* gespeist wird. Ein weiteres Nahwärmenetz für den Glonner Süden wird derzeit eingerichtet.

Auch an der Zinneberger Straße und in Wetterling gibt es ein Hackschnitzelheizwerk.

Wasserkraft

Die Wasserkraft hat in Glonn mit seinen zwei Bächen eine lange Geschichte. Es gibt acht kleinere Wasserkraftwerke im Ort, die noch betrieben werden, vor allem in den älteren Mühlen.

Photovoltaik

Sowohl die Gemeinde Glonn als auch ein Zusammenschluss aus Glonner Bürgern („Bürgersolaranlage“) betreiben Photovoltaikanlagen. Die größeren gemeindlichen Anlage befindet sich auf dem Schuldach.

Windkraft

Im Glonner Gemeindegebiet gibt es derzeit keine Windkraftanlage. Für eine lokale und regenerative Energieversorgung sollten Standortoptionen (außerhalb des ISEK-Untersuchungsgebiets) geprüft werden. Laut dem Energie-Atlas Bayern sind insbesondere die Wälder an der nordwestlichen Gemeindegebietsgrenze nördlich und westlich von Schlacht vielversprechende Standorte.

Bioenergiedörfer

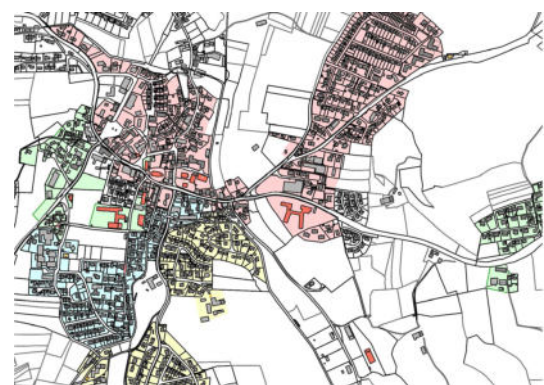
Die Ortsteile Schlacht, Steinhausen und Reinstorf versorgen sich dank Photovoltaik, Holz und Biogas selbst mit Energie.

Energie-Lehrpfad

Der Aktionskreis *Energiewende Glonn 2020 e. V.* hat einen Lehrpfad mit Informationstafeln eingerichtet. Drei Rundwege zwischen fünf und elf Kilometern für Fußgänger und Radfahrer verbinden die 25 Stationen. Diese zeigen Beiträge zur Energiewende, insbesondere Beispiele der Nutzung von rege-

Glonn hat sowohl in seinem Hauptort wie auch in mehreren Ortsteilen ein gutes Angebot, an Nahwärmeversorgung anzuschließen. Im Hauptort gibt es die in nachfolgender Übersicht farblich unterschiedenen Möglichkeiten, in den Ortsteilen an nachfolgende Wärmeanbieter anzuschließen:

- MW Biomasse (rot)
- Naturenergie Glonn (blau)
- Gemeindliches Kommunalunternehmen GEWEG (grün)
- Bioenergie Wiesmühle (gelb)



Nahwärmenetz in Glonn, o. M.

- 1 Hermann von Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren e. V. 2021: So trocken und heiß wie nie. URL: <https://www.helmholtz.de/newsroom/artikel/so-trocken-und-heiss-wie-nie/>
- 2 Landkreis Ebersberg 2023: Digitaler Energienutzungsplan. URL: <https://www.lra-ebe.de/landkreis/klimaschutz/digitaler-energienutzungsplan/>

nerativer Energie⁴.

Die Initiative leistet einen wichtigen Beitrag: einerseits bringt sie der Bevölkerung die Energiewende anhand von lokalen Beispielen näher, andererseits stellt sie Vorbildprojekte aus und kann so zur Nachahmung motivieren.

Kommune und Landkreis

Der Markt veröffentlicht seit 2020 jährlich einen Energiebericht, in dem Stand und Entwicklung des Energieverbrauchs der Kommune und des Markts allgemein zusammengefasst werden.

Der Landkreis Ebersberg verfügt über eine*n Klimaschutzbeauftragte*n, eine Energieagentur (zusammen mit dem Landkreis München) und ein gemeinsames Kommunalwerk von 19 Gemeinden (EberWerk). Außerdem vergibt er jedes Jahr einen mit 3.000 € dotierten Preis an Vorbildprojekte der Energieeinsparung und -nutzung.

Im Frühjahr 2023 hat der Landkreis einen digitalen Energienutzungsplan (ENP)² fertiggestellt, der Daten zur bestehenden Energieinfrastruktur und vorhandene Potentiale für erneuerbare Energien sowie Maßnahmen zu deren Nutzung auf kommunaler Ebene bietet.

10.2 Klimaanpassung

Neben dem globalen Klimaschutz muss auch auf die Klimaerwärmung reagiert werden. Sie führt unter anderem zu

- Hitzeperioden,
- Trockenperioden und
- Starkregenereignissen.

Dadurch ergeben sich verschiedene Handlungsfelder:

Gewässer

Häufiger werdende Starkregenereignisse überlasten die Gewässer und führen zu Überschwemmungen. Gerade das ohnehin stark hochwassergefährdete Glonn ist davon bedroht. In den vergangenen Jahrzehnten sind die (privaten) Flächen an den Bächen zunehmend bebaut worden, was das Schadenspotenzial von Hochwasser erhöht.

Dieser Gefahr kann allgemein begegnet werden, indem

- Versiegelung, die Regenwasser nicht versickern lässt, sondern an der Oberfläche ableitet, vermieden wird und
- Gewässer renaturiert werden und ihnen ihr natürlicher Raum gegeben wird, sich bei Hochwassern auszubreiten.

Grundwasser

Niedrige Grundwasserstände gefährden einerseits Pflanzen – sowohl im Ort als auch in Wäldern und auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb –, andererseits drohen Sommer mit in Bayern bisher kaum bekannter Wasserknappheit¹. Auf lokaler Ebene kann das vermieden werden, indem

- Regenwasser lokal versickert statt in Gewässer abgeleitet wird,
- Trinkwasser sparsamer genutzt wird und
- zunehmend Pflanzen, die auch mit größerer Hitze und weniger Wasser auskommen, gepflanzt werden.

Stadtklima und Versiegelung

Frischluftschneisen und Grünstrukturen in Orten kühlen das Mikroklima, während versiegelte Flächen Hitze speichern. Insbesondere in den stark versiegelten Bereichen der Orte ist mit Hitze zu rechnen, die gerade für ältere

oder kranke Menschen gefährlich ist.

Deshalb sollten bei der weiteren Siedlungsentwicklung

- bestehende Frischluftschneisen und Grünstrukturen gesichert werden,
- bei neuen Baugebieten neu geschaffen werden und
- Versiegelung vermieden und auf eine Entsiegelung von Flächen hingearbeitet werden.

Eine Karte zur Versiegelung in Glonn befindet sich auf S. 36.

Beratung

Das *Zentrum KlimaAnpassung* des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) unterstützt Kommunen bei Maßnahmen zur Klimaanpassung.

In Glonn gibt es zahlreiche Projekte, um die CO₂-Bilanz zu verbessern. Dabei nehmen die Bürgerschaft und Unternehmen eine vorbildliche Rolle ein. Glonn profitiert auch davon, dass Wasserkraft, Nahwärme aus Holz und Biogas aus der Landwirtschaft vor Ort hergestellt und genutzt werden können.

Allerdings gibt es Faktoren, die die Energiewende erschweren: wie die meisten kleineren Orte besteht Glonn in weiten Teilen aus energieintensiven Einfamilienhäusern. Das führt dazu, dass die Bevölkerung weniger konzentriert wohnt und viele Wege mit dem Auto zurückgelegt werden. Ebenso ist das Thema Mobilitätskonzept, das über den Gebrauch des eigenen Autos hinaus geht, in Glonn noch nicht bearbeitet.

Gleichzeitig muss auch auf die Folgen des Klimawandels reagiert werden, indem Wasser bewusster genutzt wird, Versiegelung vermieden wird und kühlende Grünräume, ggf. mit klimawandelangepassten Pflanzen, geschaffen werden.

Stärken

- + großes Engagement der Bürgerschaft und Unternehmen
- + Wasserkraft-, Biogas- und Holzerzeugung vor Ort
- + sehr gutes Angebot für Anschluss an Nahwärme

Schwächen/Herausforderungen

- energieintensiver Individualverkehr, unattraktiver ÖPNV
- niedrige Bevölkerungsdichte und teilweise zersiedelte Ortsstruktur
- fehlendes Mobilitätskonzept, das alle Verkehrsmittel und städtebaulichen Aspekte einbezieht
- viel Versiegelung und wenig Grünfläche in der Ortsmitte

Leitgedanken

- Klimaschutz als Aspekt in allen gemeindlichen Entscheidungen mit dem Ziel CO₂-Neutralität analog des Landkreis-Zieles bis 2030
- Vorbildprojekte vor Ort unterstützen
- Mobilität CO₂-neutraler organisieren
- Ortsentwicklung CO₂-neutraler organisieren
- Neubau vermeiden und Bestandsnutzung fördern
- qualitätsvolle Grünräume schützen und schaffen
- wann immer möglich: Versiegelung reduzieren und vermeiden trotz dichter Nutzung von Grundstücken
- Glonn hochwassersicher gestalten

IV Partizipation

1 Bürgerbeteiligung

1.1 Ortsbefragung

Wegen der Covid-19-Pandemie musste der für den 09. November 2020 geplante Erste Bürger*innendialog abgesagt werden. Stattdessen wurde im Dezember 2020 eine Ortsbefragung mithilfe eines Fragebogens durchgeführt. Die Fragebögen wurden mit dem *Glonner Marktschreiber* an alle Haushalte verteilt und konnten auch online ausgefüllt werden. Insgesamt haben sich 415 Personen an der Befragung beteiligt.

Damit konnten erste Ansichten und Anregungen der Glonner Bürgerschaft zu den Themenbereichen des ISEKs gesammelt werden. Die quantitativen und qualitativen Erhebungen sind in die Bestandsanalyse und die Konzeptentwicklung des ISEKs eingeflossen.



Fragebögen der Ortsbefragung

1.2 Erstes Ortsgespräch

Das erste Ortsgespräch in Präsenz fand am 19.10.2021 in der Turnhalle statt. Coronabedingt konnten nur 80 Personen zugelassen werden. Neben dem Stand des ISEK wurde eine erste Einschätzung des Verkehrs von Gevas Humbert & Partner gegeben.

Nach der Vorstellung der Bestandsanalyse hatten die Glonner*innen die Möglichkeit in eine Diskussion einzutreten.



1. Ortsgespräch in Präsenz

1.3 ISEK-Beirat

Sowohl in der Befragung als auch im ersten Bürger*innendialog im Oktober 2021 konnten sich Bürger*innen für die Teilnahme an einem ISEK-Beirat bewerben, der die Entscheidungsträger*innen in wichtigen Fragen berät und unterstützt.

Es haben sich gut 120 Personen mit unterschiedlichsten Interessenschwerpunkten beworben. Der ISEK-Beirat mit zwölf Personen setzt sich aus ausgewählten bzw. gelosten Interessierten mit folgenden Schwerpunkten zusammen:

- Städtebau, Bauen, Wohnen
- Ortsmitte
- Mobilität und Verkehr
- Natur und Umwelt
- Jugend
- Familie, Senioren
- Kultur
- Freizeit
- Gewerbe, Einzelhandel
- Klimaschutz/Klimaanpassung

Erste und zweite Sitzung ISEK-Beirat: Marktplatz

Bei den ersten beiden Sitzungen beschäftigte sich der Beirat mit dem Marktplatz und den Möglichkeiten, diesen umzugestalten. Dabei wurde diskutiert, welche Stärken und Schwächen heute am Marktplatz gesehen werden und welche Anforderungen es an den Marktplatz als Ortsmitte gibt.

Aufbauend auf diese Diskussion und die Parkplatzerhebung von Gevas Humbert & Partner der Beirat folgende Empfehlungen an den Marktgemeinderat formuliert:

- Deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger*innen, insb. auch für schwächere Mitbürger*innen (Kinder, Ältere)
- Reduzierung der öffentlichen Stellplätze am Marktplatz um mind. 50 %



ISEK-Beirat

(Abstimmung mit Städtebauförderung)

- Verringerung der Versiegelung, mehr Grün, natürliche Beschattung, Kühlung
- Wege/Straßen zum Marktplatz attraktiver gestalten
- Hochwertigere Materialien, weniger Asphalt
- Parkraumkonzept und Parkraumleitsystem (Beschilderung)
- Eine deutlich erkennbare Ortsmitte
- Sitzgelegenheiten, Blumen, Maibau inkl. Platz zum Aufstellen
- Klärung Situation der Kreuzung Lena-Christ-, Feldkirchner und Prof.-Lebsche-Str. zur Reduzierung des Verkehrs auf dem Marktplatz
- Südseite des Marktplatzes über Straße ins Gesamtkonzept einbinden
- Friedhof in Konzept miteinbeziehen (Bäume, Sitzgelegenheiten)

1.4 Zweites Ortsgespräch

Beim zweiten Ortsgespräch wurden die wesentlichen Inhalte vorgestellt und der Ablauf rekapituliert, nachdem das ISEK im Entwurf vorlag. Bei der Abendveranstaltung am 11. Mai 2023 waren etwa 30 Bürger*innen anwesend. Dabei wurden insbesondere die erarbeiteten Handlungsfelder und Maßnahmen beleuchtet und ihre Priorisierung diskutiert.



2. Ortsgespräch

2 Beteiligung der Träger*innen öffentlicher Belange

Im Zuge der Erstellung des ISEK wurden die Träger*innen öffentlicher Belange vom 15. Februar bis 31. März 2023 beteiligt. Es gingen folgende Anmerkungen ein, die vom Gemeinderat am 26. September erörtert wurden.

Stellungnahme	Abwägung
Erzbischöfliches Ordinariat München Aus pastoralplanerischer und liegenschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung. Im Untersuchungsbereich befinden sich mehrere kirchliche Liegenschaften. Daher haben wir folgende Anregungen, um deren Umsetzung wir bitten: Eine im Rahmen des ISEK erarbeitete Maßnahme ist der Wunsch nach einem Bürger- bzw. Veranstaltungssaal. Hier wird u. a. das kirchliche Flurstück Fl.-Nr. 28/0 (Gmk. Glonn) der Pfarrkirchenstiftung Glonn-St. Johannes der Täufer als Potentialflächen benannt. Um die Möglichkeiten einer Nutzung kirchlicher Immobilien als Bürger-Veranstaltungssaal zu besprechen, bitten wir Sie sich mit unserem Fachbereichsleiter Herrn Schumann in Verbindung zu setzen. Gerne können wir im Rahmen eines Ortstermins mit Vertretern der Kommune, der örtlichen Pfarrei und des Ordinariats die Optionen ausloten und besprechen. Laut Maßnahmenkatalog ist im Rahmen der Maßnahme „Marktplatz als zentralen öffentlichen Platz aufwerten“ außerdem die kirchliche Fläche Fl.-Nr. 57/2 (Gmkg. Glonn, Friedhof, Eigentümer Pfarrkirchenstiftung Glonn-St. Johannes der Täufer) betroffen. Hier bitten wir vor der Umsetzung um Abstimmung mit unserer Erzbischöflichen Finanzkammer. Außerdem bitten wir darum bei allen Maßnahmen im Umfeld kirchlicher Liegenschaften die örtliche Pfarrei und das Erzbischöfliche Ordinariat einzubinden.	Zum Flurstück 28/0 fanden bereits Vorgespräche statt; hier besteht das Potential einer Wohnbebauung, ggf. kombiniert mit Geschäftsräumen. Ein Bürger- bzw. Veranstaltungssaal wird auf kommunalen Flächen gesehen. Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es erfolgt in jedem Fall eine Abstimmung mit dem Eigentümer.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding (...) nehmen dazu lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht Stellung, da forstfachlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen. Der 0,5 km² große Kern des Untersuchungsgebietes weist keine landwirtschaftlichen Flächen auf. Lediglich an den Randgebieten befinden sich begrenzt genutzte landwirtschaftliche Flächen. In der Gemeinde Glonn sind uns aktuell noch 60 landwirtschaftliche Betriebe bekannt. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Bestandsschutz dieser Betriebe ist von hoher Bedeutung, um die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln sowie klimaregulierende Effekte zu nutzen. Wenn diese Flächen anderweitig genutzt oder bebaut werden sollen, bittet das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten um erneute Miteinbeziehung in das Planungsvorhaben.	Stellungnahme zur Kenntnis genommen

ADFC Kreisverband Ebersberg e. V.

Zum Thema Mobilität und Radverkehr unterstützen wir alles bislang Geschriebene, haben aber einige Ergänzungen und Anregungen.

Um den Radverkehrsanteil signifikant zu steigern, muss der Radverkehr, wie im ISEK angemerkt, deutlich attraktiver gestaltet werden. Bei der Entscheidung, welches Verkehrsmittel ein/e Bürger:in wählt, spielt der erwartete Stress die entscheidende Rolle. Maßgeblich ist dabei der stressigste Teil der zurückzulegenden Strecke. Dies kann eine Kreuzung sein, ein steiler Anstieg, eine Engstelle, fehlende Abstell- oder Anschliebmöglichkeiten oder sehr häufig das gemeinsame Fahren mit dem Kraftverkehr auf der Straße.

Dabei spielt es keine Rolle, ob der Radverkehr objektiv sicher geführt wird, Stress wird durch das subjektive (Sicherheits-)Empfinden ausgelöst. Ohne ein subjektiv positives Empfinden beim Radverkehr wird kein signifikanter Anstieg des Radverkehrsanteils auf Alltagswegen zu erreichen sein. Es ist daher wichtig, dass Radverkehr nicht überwiegend für die knapp 10 % „Radl-Profis“ zu planen, sondern für die Mehrheit der Bevölkerung, die man gerne auf Alltagsstrecken auf dem Fahrrad sehen würde.

Als Daumenregel darf man sich gerne vorstellen, dass eine Radverkehrsführung so gestaltet sein sollte, dass man seine 14-jährigen Kinder sorgenfrei darauf fahren lassen würde.

Bei der Verteilung öffentlichen Raums sollte immer auch mitberücksichtigt werden, dass barrierefreier Fuß- und Radverkehr soziale Teilhabe und Selbstständigkeit für die vielen Menschen bedeutet, die ohne eigenes Auto daran partizipieren wollen oder müssen. Daher sollte gründlich abgewogen werden, ob eine begrenzte Menge von Parkplätzen für Wenige wichtiger sind als breite Fußwege und baulich separierte Radwege für alle.

Die bauliche Enge Glonns und die Orts-durchschneidende Staatsstraße 2079 sind allerdings erschwerende Herausforderungen bei der Gestaltung einer attraktiven Nahmobilität für zu Fußgehende und Radfahrende, zumal bei aktueller Gesetzgebung das für die Staatsstraße zuständige Staatliche Bauamt Rosenheim häufig Entscheidungen für den Kraftverkehr und gegen andere Verkehrsformen trifft. Künftige neue Gesetzgebungen (StVG oder wie im aktuell laufenden Zulassungsantrag für unser Volksbegehren „Radentscheid Bayern“ gefordertem Radverkehrsgesetz) lassen hoffen, dass sich Entscheidungen künftig mehr in Richtung Flächengerechtigkeit und Verkehrssicherheit für alle ändern wird und dass Kommunen auch bei Staats- und Bundesstraßen durch ihre bewohnten Gebiete mehr Entscheidungsrecht erhalten. Bis dahin muss man mit besonderer Begründung wie durch Lärmgutachten nachweisen, dass z. B. ein streckenweises Tempolimit gesundheitsschädliche Immissionen für die Bewohner reduzieren würden.

Was im ISEK unter „mehr Platz für Radverkehr“ vermutlich mit subsumiert ist, sind gute und an den wichtigen Zielorten befindliche Fahrradabstellanlagen mit guten Anschliebmöglichkeiten, ggf. sogar überdacht. Für die Wohnbereiche, gerade bei Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern sollte zudem auch darauf geachtet werden, dass entsprechend gute Fahrradabstellanlagen oberirdisch bereitgestellt werden müssen (z. B. über die Stellplatzsatzung oder als Vorgaben in den Bebauungsplänen).

Bei der Suche nach kraftverkehrsärmeren Routen für den Radverkehr ist die Topografie genauso zu berücksichtigen wie die kurzen und möglichst direkten Wege. Auch sollten die Wege breit genug sein, damit darauf auch Lastenräder und -anhänger Platz haben, ohne Konflikte mit den Fußgängern zu

Anregung aufgenommen (S. 46)

Anregung zur Kenntnis genommen

Anregung zur Kenntnis genommen

Äußerungen/ Einwände	Abwägung
erzeugen. Die Attraktivität der Radwege und baulichen Maßnahmen, sowie eine erkennbare Umpriorisierung zugunsten des Radverkehrs erhöhen die Akzeptanz des Radfahrens bei der Bevölkerung deutlich. Gleichwohl ist es von Vorteil, wenn attraktive Radwegeninfrastruktur aus dem Kraftverkehr sichtbar ist, denn dann wird diese Alternative leichter als solche wahrgenommen. Abseits gelegene Radwege müssen erst über Kommunikation als Alternative für den Kraftverkehr ins Blickfeld gebracht werden. Ein Wort zum Einsatz von Schutzstreifen bei engen Platzverhältnissen: Diese eignen sich aus Sicht des ADfC nur für Bereiche mit Tempo 30, bei denen durch bauliche Maßnahmen dies auch durchgesetzt wird. Ansonsten sind Schutzstreifen aufgrund ausgelöstem starken Stress bei den Radfahrenden nicht geeignet, die Akzeptanz für das Radfahren zu erhöhen - ganz besonders bei der Menge an Schwerlastverkehr wie entlang der St.2079. Uns ist als ADfC nicht bekannt, mit welcher Art Kraftverkehr es Glonn überwiegend zu tun hat. Durchgangsverkehr lässt sich meist nicht so einfach durch Radverkehr ersetzen, aber zumindest beim Quell- und Zielverkehr ließe sich durch Verlagerung der Parkmöglichkeiten vom Zentrum an die Ortsgrenzen, mindestens aber durch Reduktion von örtlichem öffentlichem Parkraum wie am Marktplatz der Kraftverkehr reduzieren. Bei innerörtlichem Verkehr kann eine Reduktion des öffentlichen Parkraums die Attraktivität nicht nur für Radverkehr deutlich erhöhen, weil dadurch mehr Begegnungsflächen und Verkehrsflächen für „ruhigen“ Verkehr entstehen. Zum Thema Bürgerbeteiligung und Fuß-/Radverkehr können wir Ihnen einen „Mapathon“ empfehlen, in welchem Bürger ihre Ideen einbringen können. Nähere Informationen zum Mapathon finden sie hier: https://www.adfc.de/dossier/adfc-mapathon	Anregung zur Kenntnis genommen
Aktionskreis Energiewende Glonn 2020 e. V. Der AEG begrüßt und unterstützt die Priorisierung der geplanten Maßnahmen auf eine Neuordnung und Aufwertung des Marktplatzes voll und ganz und wünscht sich, eine möglichst baldige Budgeteindeckung im Haushalt des Marktes Glonn für diese Maßnahme. Der AEG schlägt vor, darüber nachzudenken, einen Ideenwettbewerb auszurollen, um an diesem besonders wichtigen Ort eine klare Vision aufzuzeigen, die insbesondere auch die Handlungsempfehlungen (Kapitel 10, 10.2) zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an die Klimafolgen berücksichtigt. • Glonn und seine Bewohner sind hochwassergefährdet. Die schnell fortschreitende Erderwärmung macht Starkregenereignisse wahrscheinlicher. Dadurch steigt das Hochwasser-Risiko in Glonn weiter. • Alles, was einen schnellen Regenwasser-Abfluss beschleunigt, sollte unterlassen werden. Wo möglich, sollte entsiegelt werden. • Um die Bürger vor den Folgen der Klimakrise zu schützen und vorzeitige Todesfälle zu vermeiden, sollten die Klimafolgen bei der Städteplanung abgeschwächt werden. • Schattenspendende Bäume, offene Regenwasserrückhaltung, Maßnahmen, die zur Kühlung des Ortskerns beitragen. Der AEG möchte anregen, dass auch bei weiteren städtebaulichen Maßnahmen die Anpassung an die Klimafolgen vorausschauend mitgedacht wird. Dem AEG ist klar, dass Maßnahmen zum Klimaschutz und zur schnellen Umsetzung der Energiewende nicht die vorrangigen und zentralen Ziele des ISEK sein können.	Anregung zur Kenntnis genommen

Dennoch schlagen wir vor, dass im Kapitel 6 und 10 nachfolgende Anregungen berücksichtigt/ergänzt werden.

Kapitel 6

Zur Aufgabe des AEG 2020 e.V. gehört seit jeher auch das Thema Mobilität. Alle Maßnahmen, die Mobilität zurück zum Fußgänger oder Fahrrad bringen, wirken sich positiv auf die Umwelt und die Gesundheit aus.

Auch hier stimmen wir der grundsätzlichen Analyse zu. In 6.4. widersprechen wir aber der Feststellung, dass „Glonn mit dem Radnetz des Landkreises erschlossen ist“. Dies trifft im Sinne einer freizeit- und berufsgerechten Radwegeerschließung weder auf alle Ortsteile der eigenen Gemeinde, noch auf den eigenen Landkreis, noch auf die Nachbarlandkreise zu.

Zur innerörtlichen Sicherheit, und um die verkehrsrechtlichen Vorschriften in Glonn zu vereinfachen und zu vereinheitlichen, und gleichzeitig die Sicherheit von FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen im gesamten Ortsbereich soweit zu erhöhen, dass Kinder sicher mit dem Rad oder zu Fuß Schule, Kitas oder Kindergärten erreichen können schlagen wir vor, alle Gemeindestraßen im Hauptort Glonn als Fahrradstraßen auszuweisen oder vergleichbar wirksame Optionen zur Verkehrsberuhigung und einem gleichberechtigten Miteinander auf Gemeindestraßen einzuführen.

Dazu gehört auch, den Durchgangsverkehr durch eine maximale Ausweitung von Tempo 30 auf den Glonn durchneidenden Staats- und Kreisstraßen im Ortsbereich zu begrenzen.

Dazu ist aus unserer Sicht eine Verkehrsplanung für die gesamte Gemeinde zu beauftragen.

Siehe dazu auch die vier Anhänge.

Kapitel 10

Kapitel 10.1.

- Die Gemeinde Glonn hat aus dem Jahr 2009 ein einstimmig beschlossenes Ziel zum Klimaschutz und zur Energiewende. Dieses Ziel wurde zwar nicht erreicht, könnte aber in diesem Zusammenhang mit einem neuen Ziel hinterlegt werden.
- Das Land Bayern hat das Ziel, 2040 (nicht 2050) Klimaneutral zu sein.

Nahwärme

- Dieser Bereich ist in Glonn schon sehr gut ausgebaut und gibt den Hausbesitzerinnen und Hausbesitzern viele Optionen zum Anschluss. Diese werden in der nachfolgenden Übersicht gut dargestellt. Wir schlagen vor, diese in das ISEK einzufügen und diesen gemeindlichen Schwerpunkt der Energiewende für die Bürgerinnen und Bürger wie folgt zu erklären:

„Glonn hat sowohl in seinem Hauptort wie auch in mehreren Ortsteilen ein gutes Angebot, an Nahwärmeversorgung anzuschließen. Im Hauptort gibt es die in nachfolgender Übersicht farblich unterschiedenen Möglichkeiten, in den Ortsteilen an nachfolgende Wärmeanbieter anzuschließen:

- MW Biomasse (rot)
- Naturenergie Glonn (blau)

Anregung aufgenommen (S. 46)

Die Anregung aufgenommen und die Einrichtung von Fahrradstraßen im Rahmen des Verkehrskonzepts überprüft.

Hinweis zur aktuellen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung vom 8. November 2021¹

Anregung zur Kenntnis genommen; dazu fehlt Stand 2023 die rechtliche Grundlage

Anregung zur Kenntnis genommen; ein Verkehrskonzept für den Kernbereich Glonns ist in Auftrag gegeben.

Anregung zur Kenntnis genommen. Die kommunale Energiebilanz wird in den jährlichen Energieberichten dargestellt.
Anregung aufgenommen (S. 60/61)

Anregung aufgenommen (S. 61)

¹ „Die Anordnung einer Fahrradstraße kommt nur auf Straßen mit einer hohen oder zu erwartenden hohen Fahrradverkehrsdichte, einer hohen Netzbedeutung für den Radverkehr oder auf Straßen von lediglich untergeordneter Bedeutung für den Kraftfahrzeugverkehr in Betracht. Eine hohe Fahrradverkehrsdichte, eine hohe Netzbedeutung für den Radverkehr setzen nicht voraus, dass der Radverkehr die vorherrschende Verkehrsart ist. Eine zu erwartende hohe Fahrradverkehrsdichte kann sich dadurch begründen, dass diese mit der Anordnung einer Fahrradstraße bewirkt wird.“

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Das vorliegende Konzept überzeugt mit dem Ansatz nach der umfassenden Analyse zu Ortsstruktur und Ortsbild, Grünraum, Flächenressourcen und Leerstand, Mobilität, Wohnen, Nahversorgung und Tourismus/Freizeit, welche eine gute Übersicht zu zentralen Anliegen bieten.

Es befinden zahlreiche handwerkliche Betriebe im beabsichtigten Sanierungsgebiet. Bei diesen Betrieben handelt es sich sowohl um nicht störende Handwerksbetriebe, beispielsweise aus dem Gesundheitswesen, als auch emittierende Betriebe, wie Zimmerei oder aus dem Kfz-Bereich.

Grundsätzlich ist das Handwerk stark an seinem Standort gebunden. Insbesondere die konsumnahen Gewerke brauchen die Bindung zum Kunden vor Ort, ebenso sind aber auch die Kunden auf die Standortbedingungen angewiesen. Um diese Funktion erfüllen zu können, müssen die Standortbedingungen vor Ort stimmen. Dazu zählen Erreichbarkeit der Ladengeschäfte, eine attraktive Mischung sowie eine ansprechende Gestaltung des Umfelds. Die vorhandene Nutzungsmischung sollte von daher unbedingt beibehalten werden.

Bei angestrebten Nachverdichtungen in der Wohnbebauung bitten wir zu berücksichtigen, dass dabei grundsätzlich für die in der baulichen Umgebung bestehenden, bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten, dass daraus für ihren ordnungsgemäßen Betrieb und Wirtschaften mit dem zugehörigen Wirtschaftsverkehr, sowie auch hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten durch die neu hinzukommende heranrückende (Wohn-)Nutzungen keine Einschränkungen oder gar Gefährdungen resultieren dürfen. Das bedeutet, dass das Wohnen nicht (wesentlich) störende Nutzungen nicht nur weiterhin zugelassen, sondern gezielt deren Ansiedlung gefördert werden sollte, da diese einen wesentlichen Beitrag zur Lebendigkeit und Attraktivität des Ortskerns und wichtiger Entwicklungsareale leisten können. Im Rahmen der weiteren Planungen ist es wünschenswert, dass Nebeneinander von nicht (wesentlich) störenden, gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu fördern. Wenn Nachfolgenutzungen gesucht werden, kann die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten dabei die Ansiedlung kleiner und mittlerer, mittelständischer nicht wesentlich störender Handwerksbetriebe unterstützen.

Allgemein sind Maßnahmen des Straßenraums zu befürworten, allerdings ist darauf zu achten, dass eine hohe Besucherfrequenz nur durch ausreichenden Parkraum gewährleistet werden kann. Geplante Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung dürfen nicht dazu führen, dass notwendige Besucherfrequenzen wegbrechen. Das Aufrechterhalten einer guten und zügigen Erreichbarkeit von Betrieben sowie entsprechende Kundenfrequenzen sind für das Fortbestehen von Nahversorgungsstrukturen, Handel und Lebensmittelhandwerk im Ortskern entscheidend.

Darüber hinaus sind weitere Ausweisungen für entsprechende Flächen zur Ansiedlung von Klein- und mittelständischen Handwerksbetrieben wünschenswert.

Anregung zur Kenntnis genommen

Anregung zur Kenntnis genommen

Anregung zur Kenntnis genommen; es gilt, gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit und ein attraktives Umfeld für Betriebe zu sichern, um die Zentralität und Nutzungsmischung zu stärken.

Anregung zur Kenntnis genommen; für den Fall von Neuausweisungen wird eine angemessene Dichte und Nutzungsmischung angestrebt

Äußerungen/ EinwändeAbwägung**Bayerisches Landesamt für Umwelt**

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Belange der Rohstoffgeologie sind durch geplanten Maßnahmen nicht unmittelbar betroffen.

Bei der Gestaltung öffentlicher Plätze und Mauern regen wir an, heimische Naturwerksteine zu verwenden.

Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Ebersberg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Stellungnahme ohne Anmerkungen und zur Kenntnis genommen

Regierung von OberbayernPlanung

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept konzentriert sich auf den Kernort zwischen der Glonn, dem Kupferbach, der Münchener Straße, der Kastenseestraße und der Wiesmühlstraße. Als wichtigste Maßnahmen werden die Aufwertung des Marktplatzes sowie des Bahnhofplatzes, den Bau einer Sporthalle, ein Nutzungskonzept für die ehemalige Feuerwehr sowie den Hochwasserschutz an Glonn und Kupferbach definiert.

Stellungnahme ohne Anmerkungen und zur Kenntnis genommen

Erfordernisse der Raumordnung (Auswahl aus dem LEP Bayern)

Gemäß LEP 2.2.5 (G) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (...).

Gemäß LEP 8.4.1 (G) sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Gemäß der Begründung zum o. g. LEP-Grundsatz sind historische Innenstädte und Ortskerne prägende Elemente für das räumliche Gesicht Bayerns. Deren Erhalt und Weiterentwicklung kommt als wichtiger Bestandteil der bayerischen Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.

Dabei gilt es, die denkmalwürdige oder ortsbildprägende Baukultur zu bewahren.

Gemäß LEP 7.2.5 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie -Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Ergebnis

Das Konzept entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. Insbesondere die detaillierte Untersuchung der innerörtlichen Potentialflächen ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen!

Eine Bewertung von Einzelvorhaben und Maßnahmen nimmt die höhere Landesplanungsbehörde als Trägerin öffentlicher Belange ggf. im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens vor.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Nach Durchsicht der Unterlagen ist aus Sicht der Abteilung Baudenkmalpflege anzumerken, dass unter Punkt 5.2 (S. 42f) noch zwei zwischenzeitlich gestrichene Denkmäler aufgelistet und in der Karte dargestellt werden: die Haustafel Prof.-Lebsche-Str. 27 und die Haustür Lena-Christ-Str. 13. Letztgenanntes Anwesen wurde auch bereits abgebrochen.

Friedhofsmauer und Kriegerdenkmal sind keine eigenen Denkmäler sondern als Anlageteile unter der Kath. Pfarrkirche St. Johannes d. T. subsumiert. Es wird darum gebeten, die Einträge zu korrigieren.

Darüber hinaus liegt für ein weiteres Anwesen eine Denkmalvermutung vor. Ein entsprechendes Prüfverfahren wurde eingeleitet, bislang allerdings noch nicht abgeschlossen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete bauliche Maßnahmen und Planungen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung der Baudenkmäler auswirken können (inkl. Maßnahmen im Nähebereich, Straßenbauarbeiten, Platzgestaltung etc.) bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Anregungen aufgenommen (S. 42)

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Grundsätzlich begrüßt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die nachrichtliche Erwähnung der Bodendenkmäler (D-1-8037-0023 „Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur)“, D-1-8037-0137 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist in Glonn und ihrer Vorgängerbauten“, D-1-8037-0022 „Reihengräberfeld mit Tuffplattengräbern des frühen Mittelalters“ und D-1-8037-0025 „Körpergräber des frühen Mittelalters“) im Rahmen des integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für den Markt Glonn

Äußerungen/ Einwände	Abwägung
(Seite 42). Im Zuge dessen möchten wir Sie jedoch darauf hinweisen, dass bei der Ausgrabung frühmittelalterlicher Reihengräber im Bereich der Denkmäler D-1-8037-0022 „Reihengräberfeld mit Tuffplattengräbern des frühen Mittelalters“ und D-1-8037-0025 „Körpergräber des frühen Mittelalters“ mit großer Wahrscheinlichkeit zusätzliche wissenschaftliche Qualifikationen erforderlich werden. Ggf. können hier hohe Kosten jenseits der Zumutbarkeit entstehen. Wir bitten dies in der weiteren Entwicklungsplanung, insbesondere bei der Maßnahme O11 „Erweiterung Pelzgartenweg zur Zinneberger Siedlung“ zu berücksichtigen. Zudem ist darauf zu verweisen, dass im Bereich des historischen Ortskerns des um 770 erstmals erwähnten Marktes Glonn im Umkreis des Denkmals D-1-8037-0137 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist in Glonn und ihrer Vorgängerbauten“ weitere Bodendenkmäler des Mittelalters und der Frühneuzeit zu vermuten sind. Wir bitten diesen Sachverhalt bei Maßnahmen im Dorfkern, beispielsweise bei der geplanten Umstrukturierung und Aufwertung Marktplatz inkl. Staatsstraße zu beachten. Bei weiteren Rückfragen beraten wir Sie gerne (Bodendenkmal-OB@blfd.bayern.de). Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Anregung zur Kenntnis genommen; die Maßnahme soll den Anschluss an die nördliche Wolfgang-Koller-Str. (Hausnummern 11–15) herstellen, das genannte Bodendenkmal wird nicht tangiert.
Landratsamt Ebersberg Bauleitplanung Zu dem Bauleitplanverfahren „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Städtebauförderung“ in der Fassung vom 13.02.2023 ergeben sich aus baufachlicher sowie aus baurechtlicher Sicht keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.	Anregung zur Kenntnis genommen
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG Gegen das oben genannte Entwicklungskonzept bestehen unsererseits keine Einwände.	Stellungnahme ohne Anmerkungen und zur Kenntnis genommen
Landratsamt Ebersberg Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Immissionsschutz Zu oben genannten Verfahren wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen: In dem Integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept des Marktes Glonn ist auf mögliche bzw. bekannte Altlastenfläche nicht eingegangen worden und ist offensichtlich auch nicht vorgesehen bzw. gewollt. Eine bodenschutzrechtliche Stellungnahme zum übermitteltem Entwurf unterbleibt daher. Vorsorglich weisen wir allerdings darauf hin, dass sämtliche Nutzungsänderungen, Aushub- und Baumaßnahmen, sowie Bodenveränderungen bei eingetragenen bzw. bekannten Altlastenflächen den Fachbehörden vorab schriftlich anzuzeigen sind.	Stellungnahme ohne Anmerkungen und zur Kenntnis genommen

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH ist Betreiberin eines bundesweiten Telekommunikationsnetzes, über das Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht werden. Sie hat Eigentum und Funktionsherrschaft über das Telekommunikationsnetz (TK-Netz) in der Bundesrepublik Deutschland im Wege der Ausgliederung gem. § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG von der Deutschen Telekom AG übernommen, deren 100%-ige Tochtergesellschaft sie ist. Die Ausgliederung wurde gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mit Eintragung ins Handelsregister der Deutschen Telekom AG (HRB 6794, Amtsgericht Bonn) und der Telekom Deutschland GmbH (HRB 5919, Amtsgericht Bonn) wirksam. Mit Urkunde vom 18.03.2010 der Bundesnetzagentur wurde der Telekom Deutschland GmbH das Recht zur unentgeltlichen Nutzung von Verkehrswegen für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gem. § 125 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen

In allen Verkehrswegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wir bitten Sie uns weiter am Vorhaben zu beteiligen.

Stellungnahme zur Kenntnis genommen

Äußerungen/ EinwändeAbwägung**Landratsamt Ebersberg// Untere Immissionsschutzbehörde**Sachverhalt

Der Handlungsbedarf für zunehmende Probleme und Missstände im Ort ist immer deutlicher spürbar. Der innerörtliche Verkehr belastet den Ort immer mehr. Mit den steigenden Baulandpreisen droht eine immer renditeoptimiertere Ausreizung der Grundstücke, die dem Ortsbild nicht immer zuträglich ist. Auch der drohende Verlust des Einzelhandels bereitet Glonn Sorgen. Langjährige Diskussionen um die öffentlichen Stellplätze in der Ortsmitte führten bisher zu keinem Ergebnis. Themen wie Mobilität und mehr Attraktivität im öffentlichen Raum drängen nach Lösungen, genauso wie der Wunsch der Bürgerschaft nach einem Bürger*innenhaus.

Vor diesem Hintergrund wurde das ISEK entwickelt, um all die Themen und Probleme aufzugreifen und einen Weg der Problemlösung aufzuzeigen.

Beurteilung

Die geplante Sporthalle an sich ist in lärmtechnischer Hinsicht bei geschlossenen Fenstern unproblematisch. Bei einer Nachtnutzung der zugehörigen Stellplätze sollte auf einen ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung geachtet werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich darüber hinaus aktuell auf dieser Planungsebene des ISEK keine kritischen Maßnahmen/Planungen und somit auch keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzung und Weiterentwicklung genannter Maßnahmen im ISEK.

Stellungnahme zur Kenntnis genommen

Landratsamt Ebersberg// Gesundheitsamt

Wir empfehlen, soweit möglich, die Installation von Zisternen und Auffangbehältern für Regenwasser mit in die Planung aufzunehmen.

Hiermit kann die Bewässerung der geplanten Grünflächen gewährleistet werden, ohne das dauerhaft kostbare Trinkwasser genutzt werden müsste. Für alle geplanten Bauvorhaben ist die Versorgung für Trinkwasser nach Trinkwasserverordnung zu gewährleisten.

Anmerkungen aufgenommen (S. 37)

Staatliches Bauamt Rosenheim/ Fachbereich Hochbau

Mit dem Entwurf besteht prinzipiell Einverständnis. Allerdings haben wir folgende Anmerkungen/Ergänzungen:

1. Es wurden DTV-Zahlen von 2015 verwendet. Seit Herbst letzten Jahres sind die Daten der Straßenverkehrszählung 2021 verfügbar. Ich habe diese für die betroffenen Straßen mal herausgesucht. Evtl. können bereits die neuen Zahlen verwendet werden.

- St 2079 (innerorts ab dem Knotenpunkt mit der St2351 in Richtung Oberpframmern) - 5207 KFz/24h / SV-Anteil 321 KFz/24h
- St 2079 (innerorts/außerorts ab dem Knotenpunkt mit der St2351 in Richtung Hohenthann) - 5567 KFz/24h / SV-Anteil 316 KFz/24h (dieser Wert ist nur hochgerechnet)
- St 2351 - 856 KFz/24h / SV-Anteil 5 KFz/24h
- EBE 13 (Zinneberger Str.) - 5512 KFz/24h / SV-Anteil 256 KFz/24h
- EBE 13 (Feldkirchner Str.) - 1697 KFz/24h / SV-Anteil 78 KFz/24h
- EBE 14 - 3143 KFz/24h / SV-Anteil 100 KFz/24h (dieser Wert ist nur hochgerechnet)

Zum Vergleich betragen die Durchschnittswerte im Landkreis Ebersberg in etwa:

- Staatsstraßen – DTV 4800 KFz/24h / SV-Anteil 260 KFz/24h
- Kreisstraßen – DTV 4000 KFz/24h / SV-Anteil 160 KFz/24h

2. Seite 44 ff. Kap 6. Mobilität 6.2 Innerörtliches Straßennetz:

Bei der Bewertung des innerörtlichen Straßennetzes können die zwischenörtlichen Verkehrsfunktionen nicht einfach ausgeblendet werden bzw. diese als Wunsch einfach auf das umliegende Straßennetz verlagert werden. Daher fehlt nach unserer Bewertung auch die Aussage zur zwischenörtlichen Verkehrsfunktionen der St 2079 z.B.: „Die Staatsstraße 2079 ist neben der B304 im Norden und Staatsstraße 2078 im Süden eine wichtige Ost-West-Verbindung von Rot am Inn, über Aßling, Glonn, Oberpframmern und Putzbrunn nach München. Daher ist diese überdurchschnittlich verkehrsbelastet.“

3. Es werden die bereits bestehenden 4 Querungsmöglichkeiten im Ort, auf einer Strecke von etwa 700 m, erwähnt und diese als zu wenig befunden. Es ist aber so, dass dies im Verhältnis zu anderen Gemeinden schon sehr gut ist und es wohl schwierig wird hier weitere Querungsmöglichkeiten zu schaffen bzw. zu rechtfertigen.

4. Zusammenfassung auf Seite 51: „...Das starke Verkehrsaufkommen der Staatsstraße schadet jedoch insbesondere der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und dem Fuß- und radverkehr. Mobilität muss neu gedacht werden: es gilt, die verschiedenen Verkehrsmittel sinnvoll miteinander zu verknüpfen, um ein gutes Mobilitätsangebot zu schaffen. Dazu zählt einerseits, den motorisierten Verkehr möglichst durch weniger störende und ressourceneffizientere Verkehrsformen wie öffentlichen Verkehr und Fuß- und radverkehr zu ersetzen...“

Anmerkungen aufgenommen, aktuellere Zahlen ergänzt (S. 44–46)

Anmerkungen aufgenommen (S. 44)

Anmerkungen zur Kenntnis genommen. Die Abstände der Querungshilfen sind an Staatsstraßen in der Tat üblich. Nichtsdestotrotz ist es im Sinne einer attraktiven Ortsmitte und eines attraktiven Nahverkehrs im Ort zu Fuß und mit dem Rad Ziel, die Barrierewirkung der Staatsstraße möglichst zu senken und das Queren zu erleichtern. Dieses Ziel ist mit den Belangen des überörtlichen Verkehrs und des Schwerlastverkehrs abzuwägen. Eine Abstimmung mit den zuständigen Stellen hat in jedem Fall zu erfolgen.

Äußerungen/ Einwände	Abwägung
Dies ist eine typische, allgemeine Empfehlung, ohne den Anteil des Durchgangsverkehrs und Ziel- und Quellverkehrs untersucht/bewertet zu haben. Denn wenn der Durchgangsverkehr (vor allem LKW Anteil) z.B. einen sehr hohen Anteil ausmacht (wovon bei der St 2079 auszugehen ist), würde die o.g. Empfehlung nur wenig Wirkung zeigen, im Vorfeld jedoch entsprechend Hoffnung schüren. Wir empfehlen daher, diesen Aspekt bei der Bewertung berücksichtigen zu lassen.	
5. Ordnungsmaßnahmen (O) auf Seite 93: Bei der Nr. 01 fehlt bei den Akteuren das Staatliche Bauamt hier sollte auch eine einheitliche Bezeichnung gewählt werden, da zwischen „St. BA“ und „Staatliches Bauamt Rosenheim“ gewechselt wird.	Anmerkungen aufgenommen: Langfassung im Fließtext, Kurzfassung bei Stichpunkten
RPV Regionaler Planungsverband München Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Stellungnahme ohne Anmerkungen und zur Kenntnis genommen
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Von Seiten des WWA Rosenheim gibt es keine grundsätzlichen Anmerkungen zum Entwurf des ISEK. Wir begrüßen die Leitgedanken, die die Wasserwirtschaft betreffen: • Gewässer zugänglich machen • Versiegelungen, wann immer möglich, reduzieren und vermeiden • Glonn hochwassersicher gestalten • Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wie z.B. Schaffung neuer innerörtlicher Grünflächen, Sicherung von Frischluftschneisen Für Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.	Stellungnahme zur Kenntnis genommen

Äußerungen/ EinwändeAbwägung**Ebersberg Bund Naturschutz**

In der Sektion Energie und Emission fordern wir die Aufnahme der Windkraft als Quelle für Erneuerbare Energie.

Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und zur Stabilisierung der Stromerzeugung im Tandem Solar / Wind geben Windkraftanlagen einen unverzichtbaren Beitrag im Ausgleich

- Tag (Solar+Wind) / Nacht (nur Wind) und
- Sommer (Solar stark) / Winter (Wind stark)

und das bei sehr niedrigem Flächenverbrauch und damit naturschonendem Eingriff. Die Gemeinde wird gebeten, 4 Standorte mit relativ guter Windhöffigkeit im Gemeindegebiet Glonn an den Planungsverband 14 zu melden, und die Planung und Umsetzung mit Finanzierung durch Wertschöpfung in Bürgerhand voranzutreiben.

Wenn Glonn sich selbst als Kommune dann zu einem Teil an einer der Windkraftanlagen beteiligt, winken auch stabile Strompreise für künftige Gemeindehaushalte.

Anregung aufgenommen (S. 61). Im ISEK-Untersuchungsbereich (Ortskern) sind keine Windkraftanlagen zulässig.

Die aktuellste Erhebung der Windkraftpotenzialgebiete ist Teil des digitalen Energienutzungsplans des Landkreises (s. S. 62).

Brandschutzdienststelle für den Landkreis Ebersberg

In dieser Planungsphase ist es von unserer Seite noch zu früh um Belange der Feuerwehr einfließen zu lassen.

Sobald konkretere Planungen von Flächennutzungen, Bebauungsplänen oder Baumaßnahmen erfolgen werden wir hierzu gerne bezüglich erforderlichem Löschwasser, Feuerwehrzufahrten etc. Stellung nehmen.

Stellungnahme ohne Anmerkungen und zur Kenntnis genommen

Untere Naturschutzbehörde Sachgebiet 45

Ich habe mir das Konzept durchgelesen und hätte aus naturschutzfachlicher Sicht drei Anregungen. Insbesondere bei den ersten beiden Anmerkungen hat Glonn fast schon ein Alleinstellungsmerkmal.

Bayerisches Löffelkraut

Das Löffelkraut ist eine sehr, sehr seltene Art, die an nur ganz wenigen Standorten in Bayern vorkommt, u. a. an den Glonnquellen. Das könnte man auf Seite 17 sicherlich sehr gut ergänzen.

Anregung zur Kenntnis genommen; Standorte sind im Untersuchungsbereich nicht zu erwarten.

Bahndamm

Auch wenn es sicherlich zurzeit ein etwas kontroverses Thema ist, so ist das geschützte Landschaftsbestandteil „Alter Bahndamm zwischen Grafring und Glonn“ eine naturschutzfachliche Besonderheit, da es ein sehr großes Biotopverbundselement mit sehr wertvollen Strukturen darstellt, insbesondere auf Glonner Flur.

Ausgleichsflächen

Erfreulicherweise nimmt sich Glonn ja der Ausgleichsflächenthematik näher an. Jene Ausgleichsflächen leisten bei der entsprechend vorgesehenen Nutzung einen wichtigen Beitrag zu denen im Konzept aufgelisteten Oberpunkten (folgende Beispiele nicht abschließend) und deren geplanten Umsetzung. Öffentlich nachsehbar sind jene Ausgleichsflächen auf der Seite des BayernAtlas. BayernAtlas > Umwelt > Natur > Ökoflächenkataster

Äußerungen/ Einwände	Abwägung
<u>Natur und Umwelt – Klimaanpassung</u> Landschaft schützen und Biodiversität fördern Hochwasser Energie und Emission, Klimaschutz und Klimaanpassung Landschaft und Ortsstruktur	
IHK für München und Oberbayern Den Beschluss, ein interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept anzufertigen um die Entwicklung des Marktes Glonn entsprechend vorzubereiten, begrüßen wir. Positiv herauszustellen ist vor allem die Aufwertung des Marktplatzes, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, sowie die Erhebung des Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfs und die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.	Stellungnahme zur Kenntnis genommen

V Bewertung – Stärken, Schwächen & Herausforderungen

1 Stärken

Vieles ist in Glonn sehr gut und harmonisch. Der Ort hat sein Gesicht und seine Individualität mehr oder weniger erhalten. Er liegt eingebettet in einer malerischen Landschaft. Die Bebauung ist hinsichtlich der Kubatur relativ homogen. Das Wohnungsangebot ist vielfältiger als in vielen Orten ähnlicher Größe. Die soziale Infrastruktur ist gut, aber ausbaufähig.

Die Glonner zeigen großes Engagement für ihren Ort und in den Vereinen. Die öffentlichen Einrichtungen sind genauso wie der Großteil des Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebot in der Ortsmitte angesiedelt. Dadurch entsteht ein kompakter, fußläufig erschließbarer Ortskern mit einem breiten Angebot an Handel und Dienstleistung.

Dies gilt es zu erhalten und zu stärken.

2 Schwächen und Herausforderungen

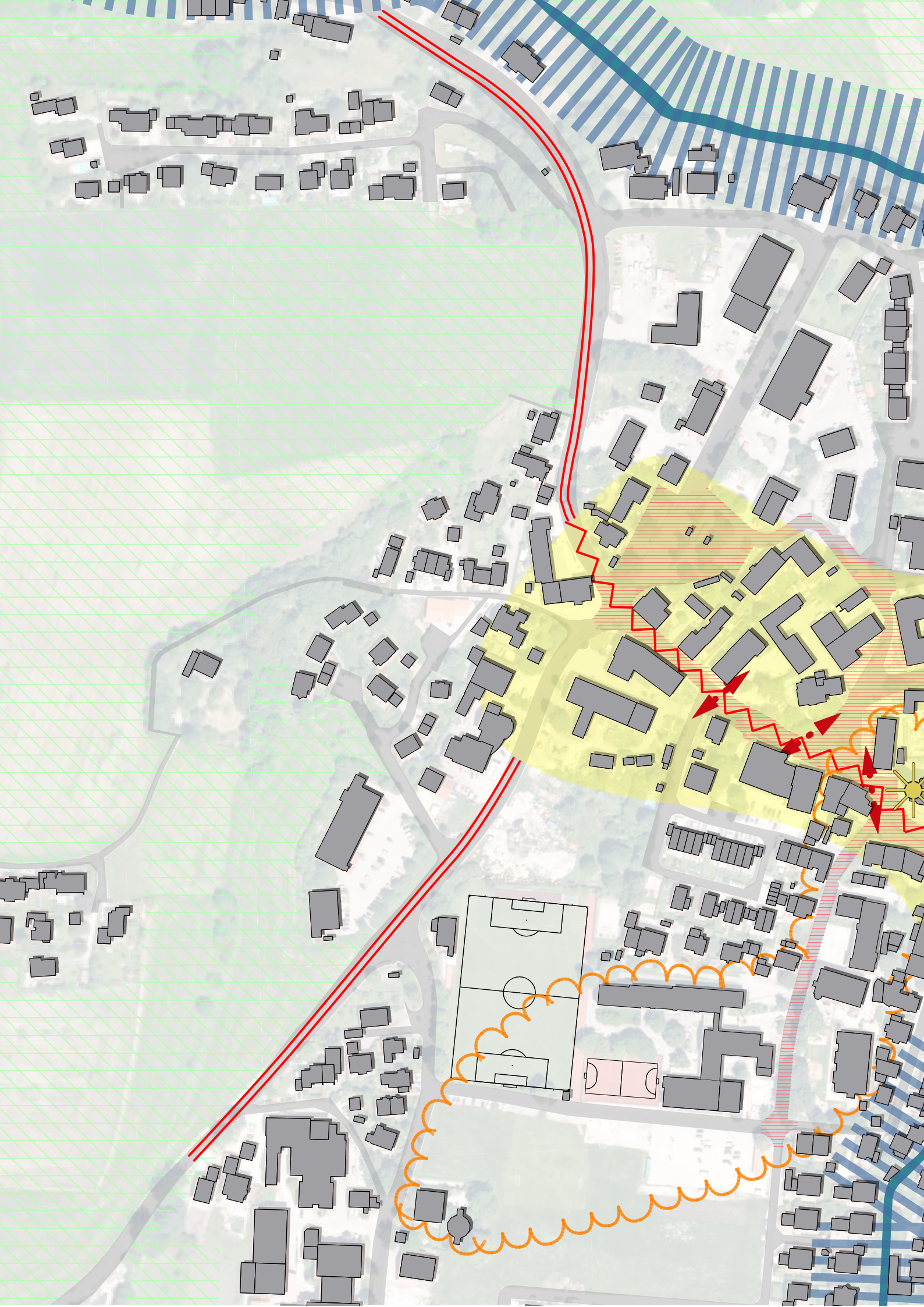
Gleichzeitig müssen einige Bereiche verbessert werden. Die Staatsstraße mitten durch den Ort wirkt als Barriere und verhindert Aufenthaltsqualität. Der ÖPNV und stellenweise auch die Wege für den Fuß- und Radverkehr sind attraktiv.

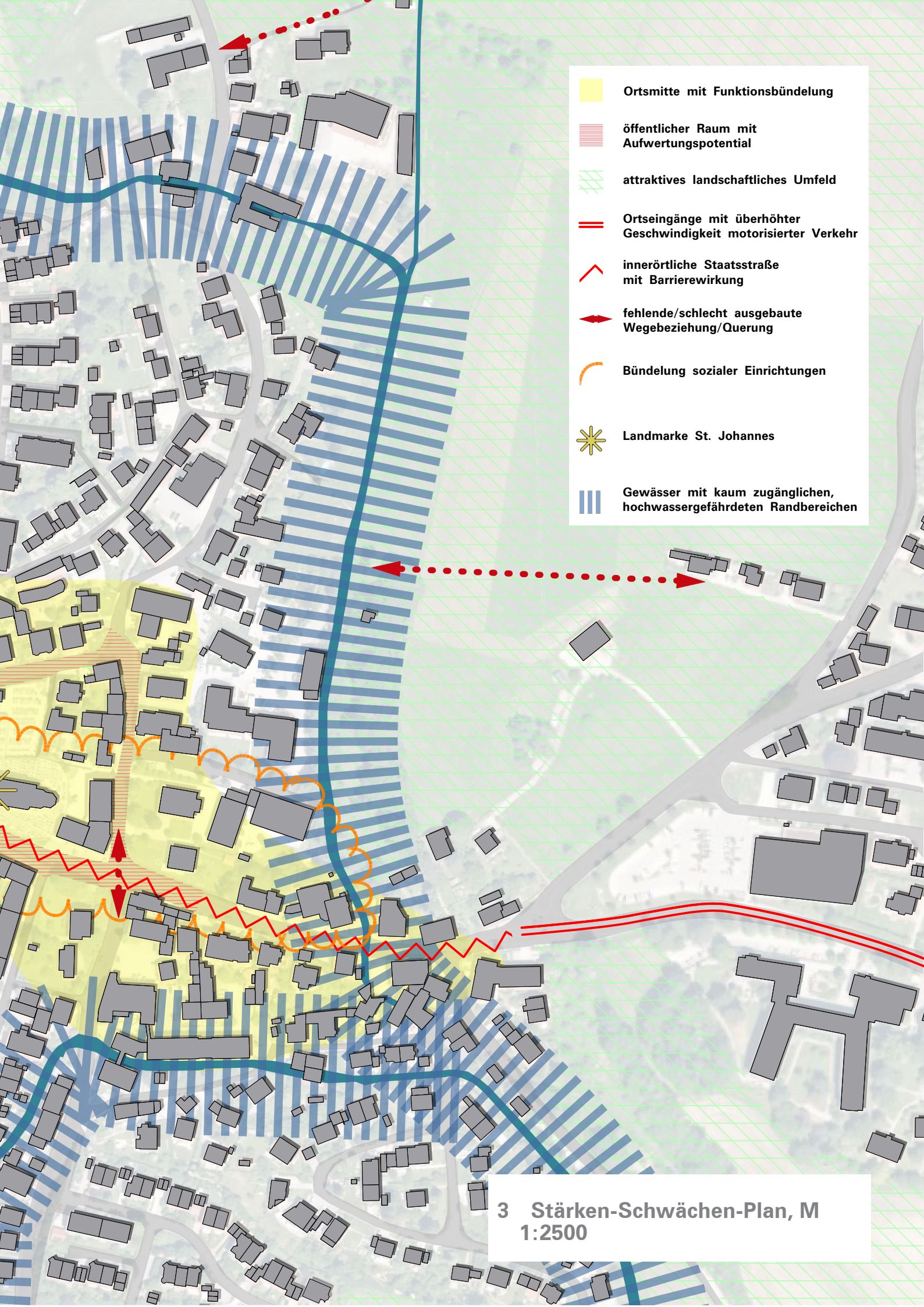
Das Kinderbetreuungsangebot muss verbessert werden. Besonders bei den Hortplätzen wird der von 2026 bis 2029 schrittweise eingeführte Anspruch auf Ganztagesbetreuung für Grundschulkinder zu einer höheren Nachfrage führen.

Das Freizeitangebot für Jugendliche und außerhalb der Vereine ist ebenfalls verbesserungswürdig. Die Freiflächen in der Ortsmitte, besonders entlang der Staatsstraße, am Marktplatz und am Bahnhofplatz haben wenig bis keine Aufenthaltsqualität. Dadurch, dass es auch an einem Gemeinschaftshaus fehlt, gibt es kaum Treffpunkte für die Glonner Bürgerschaft, die ein gemeinschaftliches Miteinander anregen.

Der Kernort bietet zwar ein gutes Angebot, die Ortsteile sind aber teilweise so weit entfernt, dass das Auto das attraktivste Verkehrsmittel ist.

Glonn und Kupferbach sind im Ort leider fast nicht zugänglich, die Seitenbereiche hauptsächlich in privatem Eigentum.





-  Ortsmitte mit Funktionsbündelung
-  öffentlicher Raum mit Aufwertungspotential
-  attraktives landschaftliches Umfeld
-  Ortseingänge mit überhöhter Geschwindigkeit motorisierter Verkehr
-  innerörtliche Staatsstraße mit Barrierewirkung
-  fehlende/schlecht ausgebaute Wegebeziehung/Querung
-  Bündelung sozialer Einrichtungen
-  Landmarke St. Johannes
-  Gewässer mit kaum zugänglichen, hochwassergefährdeten Randbereichen

VI Leitbild & Maßnahmen

1 Leitbild

Aus der Bestandsanalyse ergeben sich folgende übergeordnete Leitgedanken:

Glonner Eigenart – Baukultur fortschreiben

Glonn hat einen hohen Wiedererkennungswert. Die historische Baukultur aus den Wachstumsphasen des Markts verschafft Glonn einen ganz eigenen Charakter, den es zu erhalten gilt. Das heißt: orts- und regionaltypische Gestaltungselemente sind aufzugreifen und zeitgemäß weiterzuentwickeln, ohne historisierend zu sein. Es bedarf den Schutz des wertvollen Gebäudebestandes und Sensibilität für die notwendigen Qualitäten von Neubauten. Dazu kann Glonn einerseits eine Vorbildfunktion bei eigenen Gebäuden und Bauvorhaben einnehmen, andererseits kann für private Grundstücke Beratung und Unterstützung angeboten werden.

Beschauliches Glonn – Qualitäten sichern

Glonn hat einerseits ein breites, fast kleinstädtisches Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Infrastruktur, andererseits findet sich ein lebendiges, dörfliches Vereins- und Gemeinschaftsleben. Diese positive Mischung aus Angebot und Gemeinschaft gilt es zu erhalten und an sich ändernde Voraussetzungen anzupassen.

Mittendrin – Siedlungsentwicklung mit Fokus auf Kernort und Bestand

Eine Qualität Glonns ist sein kompakter Ortskern, in dem sich der Großteil an Einzelhandel, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen befindet. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollte der Fokus möglichst auf den bestehenden Ort gerichtet werden und die kompakte Struktur erhalten werden. Dadurch kann der Ortskern seine Funktion erhalten und die Wege zwischen verschiedenen Einrichtungen kurz und fußläufig bleiben. Außerdem kann die gerade für Glonn prägende Landschaft unbebaut erhalten werden.

Räume für Menschen – Aufwertung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum – Straßen, Plätze, Grünflächen – haben eine immense Auswirkung auf das Leben im Ort – hier spielt sich das Leben ab!

Aufenthaltsqualität und Attraktivität der wichtigsten öffentlichen Räume in der Ortsmitte Glonns – Marktplatz, Bahnhofplatz und Münchner Straße – könnten deutlich verbessert werden. Sie funktionieren nur eingeschränkt als öffentliche, gemeinschaftliche Plätze.

Besonders der Marktplatz wird seiner zentralen, wichtigen Funktion als „Wohnzimmer“ von Glonn nicht gerecht. Mit einer Aufwertung und Neuordnung des Verkehrs und der Stellplätze kann der Marktplatz zu einer wirklichen Mitte werden, in der Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten entstehen – ein Platz für die Menschen.

Natur und Umwelt – Klimaanpassung

Die besondere Landschaft, großen Bäume und Gewässer prägen das Glonner Ortsbild. Mit den zunehmenden Klimaveränderungen werden unversiegelte Flächen, Verdunstungsmöglichkeiten und die kühlende Wirkung durch Bäume immer wichtiger. Deswegen gilt es, die Landschaft, Grünflächen und Bäume zu schützen und weitere Maßnahmen hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung anzustreben. Dazu gehört z. B. Schaffung von innerörtlichen Grünflächen, die Reduzierung der Versiegelung, die Pflan-

zung neuer Bäume, die Sicherung von Frischluftschneisen und vieles mehr.

Mobilität zukunftsfähig organisieren

Auf dem Land braucht man ein Auto, so ist es auch in Glonn. Dennoch sind neue Ansätze der Mobilität notwendig, um den immer stärker belastenden motorisierten Verkehr einzudämmen. Das zu Fuß gehen und mit dem Fahrrad fahren sollte nicht nur in der Freizeit eine Option sein, sondern wann immer möglich auch im Alltag. Dazu bedarf es eine größere Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer. Aber auch der öffentliche Personennahverkehr muss nicht nur für Schüler*innen und ältere Menschen eine Option sein, sondern für alle. Gleiches gilt für Gemeinschaftsautos, die ein Zweitauto ersetzen können.

Die verschiedenen Verkehrsmittel müssen so organisiert werden, dass sie sich sinnvoll ergänzen.

Auf sich verändernde soziale Bedürfnisse reagieren

Die gesellschaftlichen Ansprüche verändern sich. Es gibt eine wachsende Nachfrage nach Kinderbetreuung außerhalb von Kindergarten und Schule nach Krippen- und Hortplätzen. In den nächsten Jahrzehnten wird der Bevölkerungsanteil an älteren Menschen weiter wachsen. Und es gibt den Wunsch nach Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen, auch außerhalb der Vereine und auch in kleineren Orten. Dadurch gibt es neue und andere Ansprüche an die Infrastruktur und das Angebot Glonns.

(Bezahlbaren) Wohnraum für alle Lebenslagen schaffen

Auch die Nachfrage nach Wohnraum wird immer vielfältiger, weil die Kleinfamilie an Bedeutung verliert und die Lebenslagen vielfältiger werden. Auch darauf muss reagiert werden und unterschiedlich große und unterschiedlich teure Wohneinheiten angeboten werden. Dazu sollte möglichst der bestehende Ort genutzt und zeitgemäß weiterentwickelt werden.

2 Maßnahmen

Diese übergeordneten Ziele werden im nächsten Kapitel in konkrete Maßnahmen für Glonn überführt. Der Marktgemeinderat hat die ISEK-Maßnahmen im Rahmen eines Werkstatttermins am 20.05.2022 priorisiert. Die dabei priorisierten Maßnahmen sind gekennzeichnet (★-★).



Marktplatz als zentralen öffentlichen Platz aufwerten

Förderung zu erwarten



Der Marktplatz entspricht sowohl gestalterisch und als auch funktional nicht den Anforderungen an einen zentralen, identitätsstiftenden Platz mit Aufenthaltsqualität. Er ist stark versiegelt, ohne gestalterischen und repräsentativen Anspruch und wird vom fahrenden und ruhenden Verkehr dominiert.

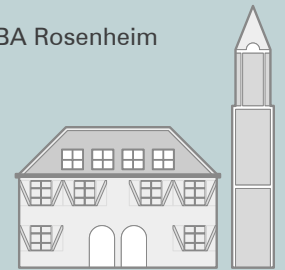
Wird dieser zentrale Platz aufgewertet, kann ein attraktiver, gemeinschaftlicher öffentlicher Raum und damit ein Impuls für den ganzen Ort entstehen. Ggf. kann dabei auch der angrenzende Friedhof einbezogen und begrünt werden.

Verfolgte Ziele

- wichtige öffentliche Räume aufwerten und als gemeinschaftliche Räume mit Aufenthaltsqualität gestalten
- Flächen, Stellplätze und Verkehr unter Berücksichtigung der Bedürfnisse neu ordnen
- Barrierefreiheit

Umsetzungsschritte

- Klärung der Anforderungen und Bedürfnisse an den Marktplatz (Repräsentation und Identifikation, Aufenthaltsqualität, Stellplätze, Verkehrsführung, Freisitzmöglichkeiten)
- Parkraumkonzept erstellen, Neuordnung der Stellplätze
- Gestaltungsmöglichkeiten (Querungsmöglichkeit, Materialwechsel) an Staatsstraße mit StBA Rosenheim abstimmen
- Entscheidungsträger und Bürgerschaft anlassbezogen qualifizieren, z. B. durch Exkursionen und Beratung
- Entwurfsanforderungen klären
- Qualitätssicherung durch konkurrierendes Verfahren (Planungswettbewerb)
- Neugestaltung des Marktplatzes



Bahnhofsplatz aufwerten und Mobilitätsknoten schaffen

Förderung zu erwarten



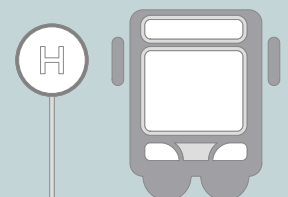
Der öffentlichen Personennahverkehr muss attraktiver werden. Der Bahnhofsplatz ist der zentrale Busbahnhof Glonns, ist aber wenig ansprechend gestaltet. Hier bietet sich die Chance, einen zentralen Platz für die Mobilität in Glonn zu schaffen und verschiedenen Verkehrsmittel sinnvoll zu verknüpfen.

Verfolgte Ziele

- Öffentlichen Verkehr attraktiver machen
- wichtige öffentliche Räume aufwerten
- verschiedene Verkehrsmittel sinnvoll organisieren und ergänzen
- Barrierefreiheit

Umsetzungsschritte

- Entscheidungsträger*innen und Bürgerschaft anlassbezogen qualifizieren: z. B. durch Exkursionen und Beratung
- Anforderungen an einen zeitgemäßen Busbahnhof klären (Wartemöglichkeiten, Verkehrsführung, Stellplätze Fahrrad/Pkw)
- Verkehrsmittel am Bahnhofsplatz vernetzen: Halt für Linienbus, Stellplätze für Pkw, Räder, E-Räder, Gemeinschaftsautos und Leihräder, Beschilderung für Tourist*innen, Mitfahrbank
- Parkraumkonzept erstellen, Neuordnung der Stellplätze
- Abstimmung der Anforderungen bzgl. Staatsstraße mit StBA Rosenheim
- Qualitätssicherung durch konkurrierendes Verfahren (Planungswettbewerb)
- Neugestaltung des Bahnhofsplatzes



3 Sporthalle bauen

Sport ist ein wichtiger Bestandteil des gemeinschaftlichen Lebens. Die Einfachsporthalle der Schule, die auch von Sportvereinen genutzt wird, ist zu klein. Als Standort bieten sich Flächen im direkten Umfeld der Schule an der Geschwister-Scholl-Straße an.

Verfolgte Ziele

- Sportinfrastruktur verbessern
- Gemeinschaft fördern

Umsetzungsschritte

- Fläche für Halle finden
- Finanzierung klären
- konkurrierendes Verfahren durchführen



4 Nutzungskonzept ehemalige Feuerwehr

Förderung zu erwarten



Der Markt Glonn verfügt über kaum kommunale Flächen. Das ehemalige Feuerwehrhaus am Klosterweg steht zukünftig zur Verfügung. Die zentrale Lage prädestiniert das Gebäude bzw. das Grundstück für eine öffentliche gemeinschaftliche Nutzung.

Verfolgte Ziele

- öffentliche Einrichtungen in der Ortsmitte bündeln
- Nachnutzung mit gemeinschaftsbildender oder öffentlicher Nutzung (z. B. Bürger*innensaal, Kinderbetreuung)

Umsetzungsschritte

- Bedarf an öffentlichen und sozialen Einrichtungen/Nutzungen prüfen
- Machbarkeit, Finanzierung und weitere Schritte für unterschiedliche Nutzungsoptionen prüfen

5 Hochwasserschutz an Glonn und Kupferbach

Glonn hat zwei Bäche, die Glonn und den Kupferbach, mitten im Ort. Dadurch ist der Markt hochwassergefährdet, gerade angesichts zunehmender Starkregenereignisse. Die Anliegerflächen im Ort sind größtenteils Privateigentum und häufig bebaut, teilweise auch innerhalb der Hochwassergefahrflächen.

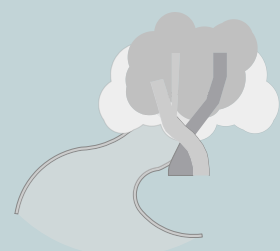
Hochwasserschutzmaßnahmen müssen deshalb außerhalb des Marktes, insbesondere am Kupferbach südlich Glonns, ergriffen werden. Sie sollten dabei so naturnah wie möglich ausgeführt werden, um den ökologisch sensiblen Bereich zu schonen und finanzielle Anreize zur Renaturierung in Anspruch nehmen zu können (s. S. 22).

Verfolgte Ziele

- Glonn hochwassersicher gestalten
- Klimaanpassung

Umsetzungsschritte

- Eigentumsverhältnisse prüfen
- ggf. Grund sichern
- Hochwasserschutzmaßnahmen ergreifen, möglichst inkl. Renaturierung



Straßen in der Ortsmitte aufwerten: Staatsstraße

Förderung zu erwarten



Die Ortsmitte von Glonn ist teilweise stark vom motorisierten Verkehr (sowohl Durchgangsverkehr als auch Verkehr innerhalb von Glonn und ruhendem Verkehr) dominiert. Ein Großteil der Hauptstraßen sind für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen unattraktiv. Die Hauptstraßen im Ort sind keine Gemeindestraßen, sondern übergeordnete Staats- und Kreisstraßen. Insbesondere die Staatsstraße ist stark befahren und wirkt wie eine Barriere, die den Markt in Nord- und Südteil teilt und kaum Querungsmöglichkeit bietet.

Eine Aufwertung der Staatsstraße kann das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte deutlich verbessern. Dabei sollte die Fahrbahn auf ein Minimum verschmälert werden, die Bereiche für Fußgänger*innen und ggf. Radfahrer*innen auf (gestalterisch) gewertet werden und zusätzliche, gut oder besser nutzbare Querungshilfen ergänzt werden. Insbesondere die Bereiche Kastenseestraße/Bahnhofplatz, Marktplatz sowie Wolfgang-Wagner-/Feldkirchner Straße sind wichtige Querungsstellen, die aber zum Teil ungenügend ausgebaut sind. So gibt es bspw. am zentralen Marktplatz nur eine Bedarfsampel.

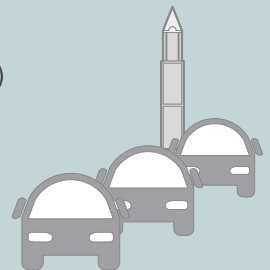
Alle Maßnahmen können nur mit der Zustimmung des Baulastträgers, des Staatlichen Bauamts Rosenheim, umgesetzt werden.

Verfolgte Ziele

- mehr Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer*innen
- wichtige öffentliche Straßenräume aufwerten, insbesondere die Seitenbereiche
- Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs intuitiv senken
- Barrierewirkung senken, Querungsmöglichkeiten verbessern
- Barrierefreiheit

Umsetzungsschritte

- Veränderungen der Verkehrsführung prüfen (Verschmälerung, Verschwenkung, Aufwertung)
- Stellplatzkonzept erstellen, Neuordnung der Stellplätze
- Möglichkeiten zur Umgestaltung mit Baulastträger StBA Rosenheim abstimmen
- Qualitätssicherung durch konkurrierendes Verfahren (Planungswettbewerb)
- partielle Umgestaltung/Aufwertung Staatsstraße



Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf erheben

Förderung zu erwarten



Für eine vorausschauende Ortsentwicklung ist es wichtig zu wissen, mit welchem Bedarf perspektivisch zu rechnen ist. Dazu kann der künftige Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen bis zu 15 Jahre vorausberechnet werden.

Nur so kann bedarfsgerecht reagiert werden, z. B. indem Potenzialflächen gezielt genutzt oder neue Flächen ausgewiesen werden. Besonders relevant ist dabei, welche Anforderungen an Wohn- und Gewerbeflächen es genau gibt und welche Größen aus Glonn selbst nachgefragt werden.

Verfolgte Ziele

- Ortsentwicklung: bedarfsgerecht, angemessen dicht, nur gut angebunden und gut versorgt, klimaangepasst
- Bedarfsgerechten Wohnraum sichern
- Bedarfsgerechte Gewerbeflächen sichern

Umsetzungsschritte

- Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf erheben
- falls nötig auf Bedarf reagieren



Innenentwicklungspotenziale erheben und aktivieren

Förderung zu erwarten



Wie in jedem Ort gibt es auch in Glonn baureife Grundstücke, die nicht genutzt werden (s. S. 26). Teilweise bleiben Baulücken über Jahrzehnte unbebaut. Fehlt es an Wohnraum, sollten diese Flächen erst genutzt werden, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden. Dazu können die vorhandenen Potenziale erhoben werden und das Gespräch mit den Eigentümer*innen gesucht werden.

Verfolgte Ziele

- Ortsentwicklung: sparsamer Umgang mit Flächen, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, bedarfsgerecht, angemessen dicht, nur gut angebunden und gut versorgt, klimaangepasst
- Bedarfsgerechten Wohnraum sichern (Wohnen in allen Lebenslagen)



Umsetzungsschritte

- Erhebung der Innenentwicklungspotenziale
- Eigentümer*innenansprache

Bezahlbaren und vielfältigen Wohnraum sichern

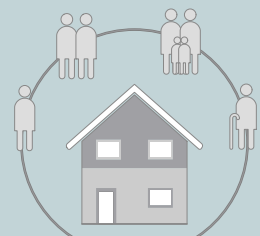
Wohnraum in Glonn ist begehrt. Der Markt zielt insbesondere auf flächensparende Lösungen für Menschen für unterschiedliche Lebenslagen und für altengerechten Wohnraum. Alle Tendenzen deuten darauf hin, dass bezahlbarer Wohnraum und Wohnraumvielfalt immer wichtiger werden.

Verfolgte Ziele

- Wohnraum für alle Lebenslagen und Einkommen
- Innenentwicklungspotenziale nutzen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Umsetzungsschritte

- Wohnraumbedarf erheben
- Innenentwicklungspotenziale erfassen
- Innenentwicklungspotenziale aktivieren: Eigentümer*innen ansprechen, ggf. Bebauungspläne aufstellen
- wann immer möglich: Grundstücke erwerben
- wann immer möglich: kommunale Grundstücke konzeptbezogen oder in Erbbaurecht vergeben
- ggf. gezielt Investor*innen und Genossenschaften für bezahlbaren Wohnraum ansprechen
- ggf. Neuausweisung von bedarfsgerechtem, angemessen dichtem, nur gut angebundenem und gut versorgtem und klimaangepasstem Wohnraum; zur Qualitätssicherung konkurrierendes Verfahren/Planungswettbewerb



Straßen in der Ortsmitte aufwerten: Klosterweg

Förderung zu erwarten



Die Ortsmitte von Glonn ist teilweise stark vom motorisierten Verkehr (sowohl Durchgangsverkehr als auch Verkehr innerhalb von Glonn und ruhender Verkehr) dominiert. Einige Straßen sind für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen unattraktiv. Allerdings gibt es Gemeindestraßen in der Ortsmitte, die attraktive Alternativwege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen neben den teilweise stark befahrenen Hauptstraßen bieten. Dazu zählt der Klosterweg, der die Ortsmitte mit dem Süden Glonns verbindet. Außerdem bündeln sich einige soziale Einrichtungen wie die Schule, ein Kindergarten und der Schulparkplatz am Klosterweg.

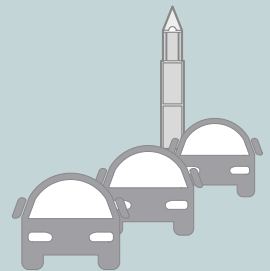
Eine Aufwertung des Klosterwegs kann das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte verbessern. Außerdem kann so ein attraktiver Weg für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen entstehen. Dabei sollte die Fahrbahn auf das nötige Minimum verschmälert werden und die Straße für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, z. B. auch durch eine dezente Beleuchtung, aufgewertet werden.

Verfolgte Ziele

- mehr Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer*innen
- wichtige öffentliche Straßenräume aufwerten, insbesondere die Seitenbereiche
- Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs intuitiv senken
- attraktive Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schaffen
- Barrierefreiheit

Umsetzungsschritte

- Veränderungen der Verkehrsführung (Verschmälerung, Verschwenkung, Aufwertung) und Ausstattung (Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Begrünung) prüfen
- Parkraumkonzept erstellen, Neuordnung der Stellplätze
- Architekt*innen/Landschaftsarchitekt*innen für eine gute Lösung in die Planung einbinden
- Neugestaltung des Klosterwegs



Bei Bauvorhaben unterstützen und beraten

Förderung zu erwarten



Gebäude prägen das Ortsbild. Sind Neu- oder Umbauten innerorts geplant, ist dies im Kontext des Ortsbildes zu sehen. Wie fügt sich der Baukörper ein, welche Architektursprache ist passend, wie wird die vorherrschende typische Baukultur aufgegriffen und weiter entwickelt?

Es hat sich bewährt, Kommunen in der Entscheidung sowohl zu Bauvorhaben der Kommune selbst als auch von privaten Bauherren in städtebaulichen und architektonischen Fragen zu begleiten, um das Ortsbild qualitativ weiterzuentwickeln und städtebauliche Missstände zu verhindern.

Verfolgte Ziele

- Ortsbild erhalten und qualitativ weiterentwickeln
- städtebauliche Missstände verhindern

Umsetzungsschritte

- Städtebauliche Beratung bei allen relevanten Bauvorhaben: Gebäude, Straßen, Freiflächen
- ggf. Gestaltungshandbuch erarbeiten und kommunales Förderprogramm auflegen



Fuß- und Radverkehr attraktiver machen

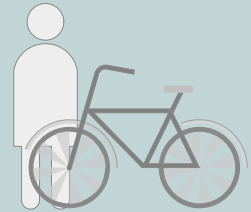
Das zu Fuß gehen und mit dem Fahrrad fahren sollte wann immer möglich attraktiver werden.

Verfolgte Ziele

- Ort mit Menschen, nicht mit Autos beleben
- verschiedene Verkehrsmittel sinnvoll organisieren: Fuß- und Radverkehr fördern
- Barrierefreiheit
- öffentlichen Raum aufwerten und angenehmer gestalten

Umsetzungsschritte

- Engstellen identifizieren
- Möglichkeiten zur Umgestaltung ggf. mit Baulastträger*innen klären
- ggf. Radwegkonzept erstellen
- Engstellen entfernen oder, falls nicht möglich, Alternativwege ausschildern und attraktiv ausbauen



Anbindung abgelegener Siedlungen und Weiler an Kernort

Um Glonn gibt es einige, zum Teil sehr kleine Weiler und Einzelhöfe, die öffentlich kaum wirtschaftlich anzubinden sind, aber trotzdem eine zeitgemäße Erreichbarkeit benötigen. Dazu müssen Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen attraktiv sein. Gleichzeitig muss der Individualverkehr zukunftsfähig ermöglicht werden, bspw. durch Tank- und Lademöglichkeiten abseits fossiler Antriebe. Das Ruftaxenangebot ist für auch für die kleineren Ortsteile positiv zu bewerten.

Verfolgte Ziele

- Ortsteile besser an Ortsmitte anbinden
- Attraktive Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schaffen

Umsetzungsschritte

- wichtige lokale Wege identifizieren und ggf. aufwerten



Gemeinschaft braucht Raum: Bürger*innensaal

Förderung zu erwarten



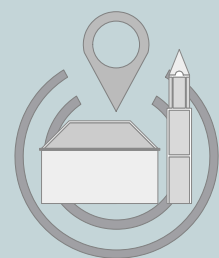
In Glonn gibt es ein reges Vereinsleben und ein großes ehrenamtliches Engagement. Allerdings fehlt ein Bürger*innenhaus bzw. Veranstaltungssaal. Für einen Ort von der Größe Glonns wäre ein Bürger*innenhaus sinnvoll und würde die Chance bieten, die Marktgemeinschaft und die Ortsmitte als Identifikationsort weiter zu stärken. Ein solches Angebot sollte identitätsstiftend in der Ortsmitte liegen, um öffentliche Einrichtungen zu bündeln und die Ortsmitte zu beleben.

Verfolgte Ziele

- Raum für Gemeinschaft schaffen

Umsetzungsschritte

- Ort für Bürger*innenhaus/Veranstaltungssaal finden; Feuerwehrhaus auf Eignung prüfen
- Machbarkeit, Finanzierung und weitere Schritte prüfen



Neue Wege in der Mobilität gehen

Förderung zu erwarten



Der Klimaschutz erfordert auch im ländlichen Raum Veränderungen in der Mobilität. Das bestehende Angebot an öffentlichem Personennahverkehr ist auszubauen und attraktiver zu machen, ebenso das bereits sehr positiv zu bewertende bestehende Angebot an Carsharing. Gerade im ländlichen Raum können E-Räder und -Autos für längere Strecken genutzt werden. Dazu ist entsprechende Ladeinfrastruktur nötig. Zu Fuß gehen und Radfahren sollten wann immer möglich eine Option sein.

Verfolgte Ziele

- Alternativen zum Auto etablieren
- verschiedene Verkehrsmittel sinnvoll organisieren
- Fuß- und Radverkehr durch attraktive Weg stärken



Umsetzungsschritte

- Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept angepasst an den ländlichen Raum (Gemeinschaftsautos, Leihräder und Mitfahrbänke, attraktive Fuß- und Radwege, E-Mobilität)
- E-Lade-Infrastruktur fördern und ausbauen

Treffpunkte für Jugendliche schaffen

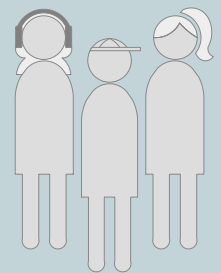
Der Glonner Jugend fehlen offensichtlich ungestörte Treffpunkte im Ort. Zur Zeit sind Bahnhofplatz und insbesondere der „Rote Platz“ (Tartansportplatz an der Schule, der ggf. Standort für eine neue Turnhalle werden könnte) wichtige Treffpunkte. Es braucht informelle, ungestörte, zentral gelegene Treffpunkte für die Jugend – insbesondere dann, wenn zur Zeit genutzte Orte wegfallen oder umgestaltet werden.

Verfolgte Ziele

- Angebot für Jugendliche verbessern

Umsetzungsschritte

- bei Umgestaltung öffentlicher Räume oder Umnutzung bestehender Treffpunkte: Jugend einbinden und ggf. Ersatz schaffen
- ggf. Jugendbeirat einrichten
- ggf. gezielt zentrale Treffpunkte in Abstimmung mit Zielgruppe schaffen
- allgemeine Aufwertung des öffentlichen Raums in der Ortsmitte für alle Altersgruppen



ISEK-Beirat gründen und einbeziehen

Förderung zu erwarten



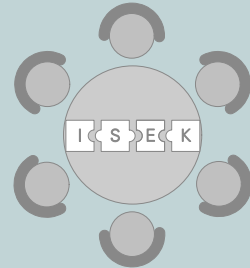
Der ISEK-Beirat setzt sich aus 12 Bürger*innen zusammen und berät den Gemeinderat dabei, das ISEK umzusetzen. Der Beirat hat keine Entscheidungsbefugnis. Das hat den Vorteil, dass der Gemeinderat auf eine Empfehlung eines Gremiums aus zufällig ausgewählten Bürger*innen zurückgreifen kann, die sich vorab gemeinsam mit einem Thema befassen haben.

Verfolgte Ziele

- Ziele und Maßnahmen des ISEKs umsetzen
- Bürgerschaft bei Umsetzung einbeziehen

Umsetzungsschritte

- Sitzungen (ca. vier- bis sechsmal pro Jahr) organisieren
- Themenbezogene Beratung des Gemeinderats nutzen



Neuordnung ruhender Verkehr

Förderung zu erwarten



Die Parkraumerhebung für die Ortsmitte hat gezeigt, dass mehr als ausreichend öffentlichen Parkplätze vorhanden sind, die nur stellenweise und zeitweise ausgelastet sind. Um Ortsbild und Aufenthaltsqualität zu verbessern, bedarf es einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Verfolgte Ziele

- wichtige öffentliche Räume aufwerten und als gemeinschaftliche Räume mit Aufenthaltsqualität gestalten
- Flächen, Stellplätze und Verkehr unter Berücksichtigung der Bedürfnisse neu ordnen

Umsetzungsschritte

- Anforderungen an Parkraum in der Ortsmitte mit Verkehrsplanung abstimmen
- Parkraumkonzept erstellen
- Neuordnung der Stellplätze



Kinderbetreuung: Bedarf erheben und Angebot ergänzen

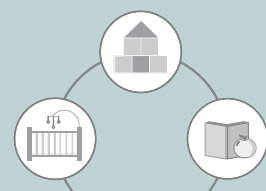
Die soziale Infrastruktur Glonns ist grundsätzlich gut, muss aber am zukünftigen Bedarf ausgerichtet werden. Zum einen steigt in der Regel der Bedarf an Krippenplätzen, zum anderen wird der Anspruch von Grundschulkindern auf Ganztagsbetreuung zwischen 2026 und 2029 schrittweise ausgeweitet. Damit werden perspektivisch zusätzliche Krippen- und Hortplätze nötig. Soziale Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen sollten möglichst in der Ortsmitte liegen und dort geschaffen werden, um Synergien zu nutzen (zur Schule, zu Einkaufsmöglichkeiten etc.)

Verfolgte Ziele

- Auf sich verändernde gesellschaftliche Bedürfnisse reagieren

Umsetzungsschritte

- Bevölkerungs- und Altersentwicklung analysieren
- zukünftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ermitteln
- Kinderbetreuungsplätze einrichten



Straßen in der Ortsmitte aufwerten: Wiesmühlstraße

Förderung zu erwarten



Die Ortsmitte von Glonn ist teilweise stark vom motorisierten Verkehr (sowohl Durchgangsverkehr als auch Verkehr innerhalb von Glonn und ruhender Verkehr) dominiert. Ein Großteil der Straßen sind für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen unattraktiv. Allerdings gibt es Gemeindestraßen, die attraktive Alternativwege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen neben den teilweise stark befahrenen Hauptstraßen bieten. Dazu zählt die Wiesmühlstraße, die vom Einzelhandelszentrum an der Kastenseestraße in den Süden Glonns führt. Außerdem liegen einige Einrichtungen wie der ASV-Sportplatz, die Christkirche und das Freibad Wiesmühle an dieser Straße.

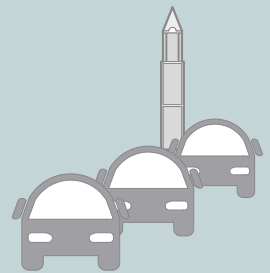
Eine Aufwertung der Wiesmühlstraße kann das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität verbessern. Außerdem kann so ein attraktiver Weg für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen entstehen. Dabei sollte die Fahrbahn auf das nötige Minimum verschmälert werden und die Straße für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen aufgewertet werden.

Verfolgte Ziele

- mehr Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer
- wichtige öffentliche Straßenräume aufwerten, insbesondere die Seitenbereiche
- Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs intuitiv senken
- Attraktive Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schaffen
- Barrierefreiheit

Umsetzungsschritte

- Veränderungen der Verkehrsführung (ggf. Verschmälerung, Verschwenkung, Aufwertung) und Ausstattung (Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Begrünung) prüfen
- Parkraumkonzept erstellen, Neuordnung der Stellplätze
- Architekt*innen/Landschaftsarchitekt*innen für eine gute Lösung in die Planung einbinden
- Neugestaltung der Wiesmühlstraße



Verbindung Kernort mit dem Glonner Osten verbessern: Pelzgartenweg

Mit der Zinneberger Siedlung liegt das größte Wohngebiet Glonns wenige Hundert Meter östlich des Kernorts um die Ortsmitte. Die Siedlung ist mit der Ortsmitte allerdings hauptsächlich über die stark befahrene, für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen unattraktive Staatsstraße (Prof.-Lebsche-Straße), verbunden.

Deshalb ist es sinnvoll, attraktive Alternativwege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen einzurichten. Mit dem Pelzgartenweg gibt es bereits einen Fußweg von der Haslacher Straße zur Lena-Christ-Straße. Dieser Weg kann über ca. 180 m an die Wolfgang-Wagner-Straße angebunden werden und so eine neue Verbindung für Fußgänger*innen und evtl. auch Radfahrer*innen zur Zinneberger Siedlung schaffen. Diese Verbindung ist bereits im FNP vorgesehen.

Verfolgte Ziele

- Ortsteile besser an Ortsmitte anbinden
- Attraktive Wege für Fußgänger und Radfahrer schaffen

Umsetzungsschritte

- Wegeführung, Wegegestaltung und Ausstattung (Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten) prüfen
- Landschaftsarchitekt*innen für eine gute Lösung in die Planung einbinden
- Verbindung Wolfgang-Wagner-Straße zum Pelzgartenweg schaffen



Verbindung Kernort mit dem Glonner Osten verbessern: Filzenstraße

Mit der Zinneberger Siedlung liegt das größte Wohngebiet Glonns wenige Hundert Meter östlich des Kernorts um die Ortsmitte. Die Siedlung ist mit der Ortsmitte allerdings hauptsächlich über die stark befahrene, für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen unattraktive Staatsstraße (Prof.-Lebsche-Straße) verbunden. Dieser Weg beinhaltet zudem eine für eingeschränkte Fußgänger*innen und Radfahrer*innen sehr ungünstige und nur schwer zu behebbende Engstelle an der Kirche St. Johannes der Täufer.

Deshalb ist es sinnvoll, attraktive Alternativwege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen einzurichten. Die Filzenstraße verbindet die Zinneberger Siedlung mit der Lena-Christ-Straße und der Ortsmitte. Sie ist zur Zeit jedoch nicht beleuchtet und weist Schäden an der Fahrbahn auf.

Verfolgte Ziele

- Ortsteile besser an Ortsmitte anbinden
- Attraktive Wege für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen schaffen

Umsetzungsschritte

- Veränderungen der Verkehrsführung (ggf.: Verschmälerung, Verschwenkung, Aufwertung) und Ausstattung (Beleuchtung, Sitzmöglichkeiten, Begrünung) prüfen
- Landschaftsarchitekt*innen für eine gute Lösung in die Planung einbinden
- Neugestaltung der Filzenstraße



Senior*innen: Angebot ergänzen und Begegnungsräume schaffen

Die soziale Infrastruktur Glonns ist grundsätzlich gut, muss aber am zukünftigen Bedarf ausgerichtet werden. Der Anteil älterer Menschen wird deutlich steigen. Es werden Pflegeangebote und altengerechter Wohnraum, den das eigene Einfamilienhaus im Alter oft nicht bieten kann, nötig.

Verfolgte Ziele

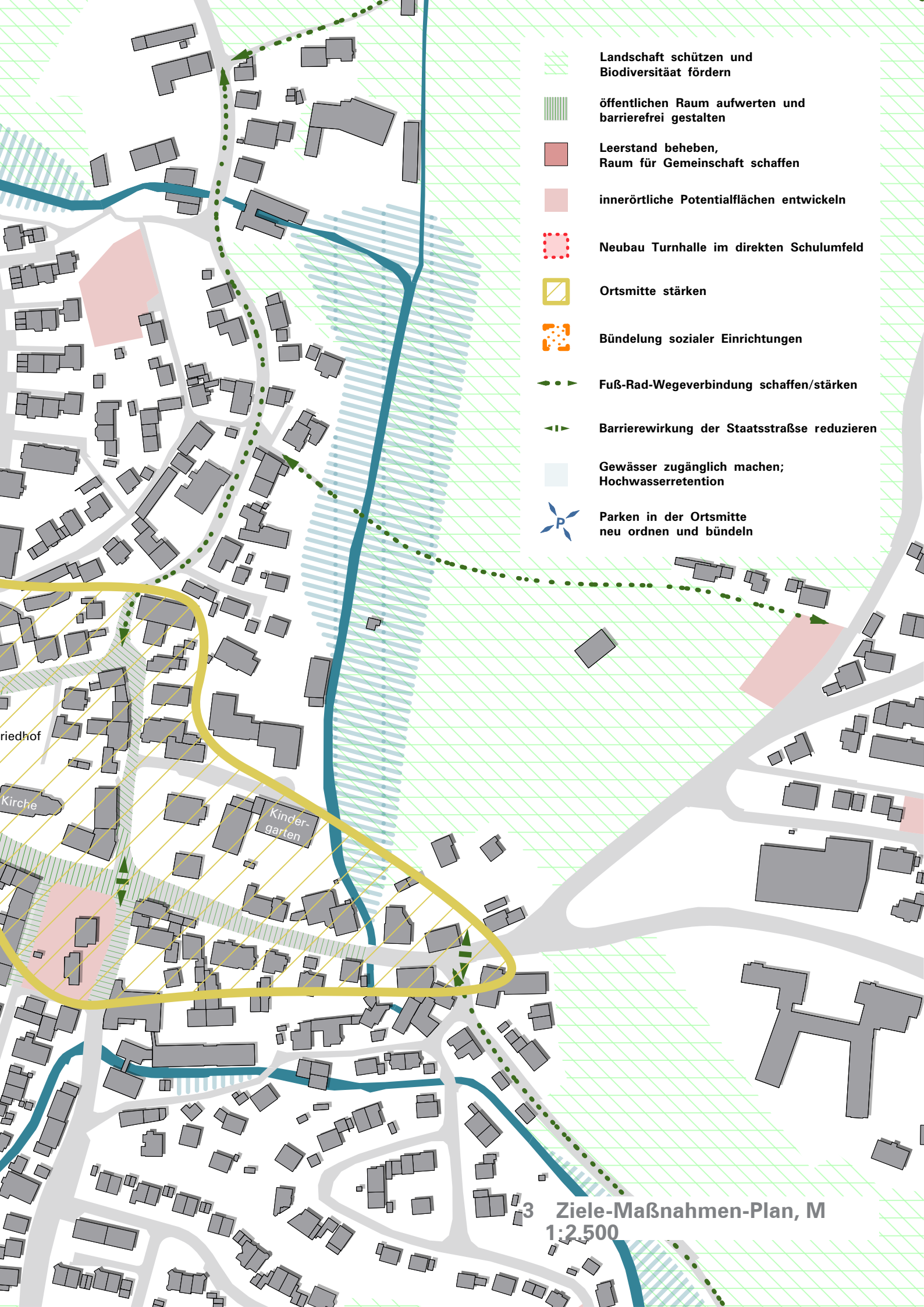
- auf sich verändernde gesellschaftliche Bedürfnisse reagieren
- Wohnraum für alle Lebenslagen und Einkommen

Umsetzungsschritte

- Bevölkerungs- und Altersentwicklung analysieren
- zukünftigen Bedarf an Pflegeangebot ermitteln
- ggf. gezielt Investor*innen und Genossenschaften für altengerechten Wohnraum ansprechen
- ggf. gezielt Pflegeangebote ansiedeln







Landschaft schützen und
Biodiversität fördern

öffentlichen Raum aufwerten und
barrierefrei gestalten

Leerstand beheben,
Raum für Gemeinschaft schaffen

innerörtliche Potentialflächen entwickeln

Neubau Turnhalle im direkten Schulumfeld

Ortsmitte stärken

Bündelung sozialer Einrichtungen

Fuß-Rad-Wegeverbindung schaffen/stärken

Barrierewirkung der Staatsstraße reduzieren

Gewässer zugänglich machen;
Hochwasserretention

Parken in der Ortsmitte
neu ordnen und bündeln

VII Umsetzungsstrategien

Zum Erreichen der gesteckten Ziele ist es wichtig, die herausgearbeiteten Schwerpunkte nach und nach zügig umzusetzen. Ein ISEK in der Schublade, das nicht zur Umsetzung kommt, nützt keinem und hat nur Geld gekostet. Werden kleinere und größere Maßnahmen umgesetzt, erfährt Glonn spürbare Veränderung. Die Bürgerschaft erlebt einen sichtbaren und am besten auch messbaren Aufschwung im Ort. Dies bedeutet, dass die als Schwerpunkt identifizierten Maßnahmen konsequent umgesetzt werden müssen. Das heißt auch, dass die Leitziele des ISEK als verbindlich anerkannt, verfolgt und nicht verlassen werden. Mit Beschluss des ISEK durch den Gemeinderat erkennen die Entscheidungsträger das ISEK als verbindliche Handlungsgrundlage an. Das Arbeiten auf der Grundlage des ISEK ist Voraussetzung für Mittel der Städtebauförderung.

Integriert denken und entscheiden

Jede Maßnahme, jede Entscheidung hat Auswirkungen auf den gesamten Ort. Deswegen sind Entscheidungen immer gesamtheitlich zu betrachten und in den örtlichen Kontext zu stellen.

Qualifizierung von Entscheidungsträgern

Sollen Entscheidungen fundiert getroffen werden, bedarf es einer intensiven Auseinandersetzung mit den Projekten und Inhalten. Räte und Entscheidungsträger sollten anlassbezogen zu bestimmten Themen wie Baukultur, Architekturqualität, Ortsentwicklung, Umwelt- und Naturschutz etc. geschult werden. Damit werden Entscheidungen sicherer und das Ergebnis besser.

Prioritäten setzen

Die Fülle an Maßnahmen erfordert eine Priorisierung der Maßnahmen, bei der städtebauliche, personelle und finanzielle Belange berücksichtigt werden. Diese Liste gibt die Vorgehensweise der nächsten Jahre vor. Unter Umständen kann eine Anpassung der Prioritäten unter Betrachtung der Gesamtsituation von Zeit zu Zeit notwendig werden. In der Klausursitzung von 20. Mai 2022 hat der Marktgemeinderat die vorgeschlagenen Maßnahmen priorisiert.

ISEK-Verantwortliche*in in der Verwaltung

Die Umsetzung des ISEK ist gerade für kleinere Verwaltungen wie Glonn eine große Herausforderung. Eine klare Zuweisung von Verantwortung und Aufgaben ist hier besonders wichtig. Es ist notwendig, innerhalb der Verwaltung eine*n ISEK-Verantwortliche*n zu benennen, die oder der das Entwicklungskonzept immer im Blick hat, die Umsetzung anleitet, die Akteure koordiniert und Ansprechpartnerin oder Ansprechpartner ist.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Liegen städtebauliche Missstände vor, deren Behebung mit einheitlicher Vorbereitung und zügiger Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, kann die Gemeinde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB durchführen. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

In Glonn liegen keine wesentlichen städtebaulichen Missstände im Sinne des BauGB vor, weshalb dieses Instrument nicht begründet und zielführend ist.

Gründung eines ISEK-Beirats

Ein ISEK-Beirat, bestehend aus Repräsentantinnen und Repräsentanten der Bürgerschaft, kann das ISEK in der Umsetzung begleiten. Er ist das Bindeglied zwischen Politik, Verwaltung und Bürgerschaft. Der Beirat bereitet Handlungsfelder und Maßnahmen vor und legt diese als Empfehlungen dem Marktgemeinderat dar. Die Entscheidungsbefugnis bleibt beim demokratisch gewählten Marktgemeinderat. Der Beirat sollte max. aus zwölf Personen bestehen.

Der gegründete ISEK-Beirat von Glonn tagte bereits zwei Mal zum Thema „Marktplatz“ und formulierte eine Empfehlung an den Marktgemeinderat.



Zeitlichen Rahmen festlegen – Erfolge darstellen

Ohne zeitlichen Rahmen, so die Erfahrung, verzögert sich die Umsetzung der Maßnahmen in einer ungünstigen Art und Weise. Bei zu langen Zeiträumen geht der Blick auf das Wesentliche oft verloren und die Handlungsgrundlage wird verlassen. Die Zeitschienen für die einzelnen Projekte sind so zu legen, dass Beteiligungs- und Planungsprozesse mit genügend Vorlauf einkalkuliert sind. Sinnvoll ist es, Zwischenergebnisse immer wieder zu präsentieren und die Erfolge zu kommunizieren. Die Städtebauförderung organisiert jedes Jahr einen „Tag der Städtebauförderung“ Anfang Mai. Dieser Tag ist eine gute Gelegenheit, in der Kommune die Erfolge und Fortschritte zu kommunizieren.



Einbindung Akteur*innen und kontinuierliche Beteiligung der Bürgerschaft

Beteiligung der Bürgerschaft ist ein grundsätzlicher Bestandteil des ISEK-Umsetzungsprozesses. Dabei geht es nicht nur um Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, sondern auch um die frühzeitige Einbindung verwaltungsinterner Stellen und anderer Akteure.

Die frühzeitige Beteiligung fördert das Verständnis, die Akzeptanz und die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen. Die Bürgerschaft erwartet eine kontinuierliche und vor allem transparente und professionelle Einbindung. Durch eine lebendige Beteiligung wird auf der einen Seite die Identifikation mit den Zielen erhöht, auf der anderen Seite werden Widerstände reduziert. Die Glonner Bürgerschaft wurde insgesamt drei Mal zum ISEK-Prozess informiert und mittels einer umfangreichen Fragebogens zu Wünschen und Anregungen befragt.



Klausur des Marktgemeinderats zur Priorisierung der Maßnahmen am 20. Mai 2022

Unterstützung durch Städtebauliche Beratung

Kommunen in der Größe von Glonn gelangen mit der Umsetzung der Maßnahmen oft schnell an ihre personellen Grenzen. Die Möglichkeit der kontinuierlichen städtebaulichen Beratung durch externe städtebauliche Berater unterstützt die Verwaltung und bietet die notwendige fachliche Kompetenz. Die Gemeinde Glonn wird seit 2020 städtebaulich beraten.

Regelmäßige (z. B. einmal monatlich stattfindende) Jour-fixe-Termine eröffnen die Chance, aktuelle städtebauliche Fragen zu erörtern und ggf. vor Ort mit den Beteiligten zu klären.



ISEK-Umsetzungsbeirat zum Thema: Wie soll sich der Marktplatz verändern?

Das Angebot einer kostenlosen Bauberatung für Private (z. B. zwei Termine pro Bauvorhaben) entlastet die Verwaltung, garantiert eine fachliche Begleitung und ist ein Schritt in Richtung hochwertige Baukultur.

Die Kosten für die städtebauliche Beratung sind förderfähig (mit den üblichen Sätzen: 40 % Anteil Kommune, 60 % Anteil Städtebauförderung).

Die Bauberatung kann beinhalten:

- Monatlicher Jour-fixe-Termin zu allen städtebaulichen Fragen
- Kostenlose Beratungsmöglichkeit
- Kommunikation der Möglichkeit der Bauberatung in allen relevanten Medien

Bereits während der Erstellung des ISEKs wurde eine Städtebauliche Beraterleistung für alle relevanten Bauvorhaben beauftragt.

Kommunales Förderprogramm

Ein Kommunales Förderprogramm – gefördert von der Städtebauförderung – ermöglicht finanzielle Anreize für Privateigentümer*innen, wenn bestimmte Maßnahmen an ihren Gebäuden ergriffen werden. Auf der Grundlage einer Gestaltungssatzung/-fibel können Vorgaben festgelegt werden, die das Ortsbild erhalten und bereichern und deren Einhaltung belohnt wird. Das kommunale Förderprogramm ist eine der wenigen Möglichkeiten, Einfluss auf Privatgrundstücke zu nehmen.

VIII Kosten-und- Finanzierungsplan

Maßnahmenübersicht

✓	umgesetzt / laufend
K	kurzfristig, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulastträger*innen, Fördermittelstellen
M	mittelfristig, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulastträger*innen, Fördermittelstellen
L	langfristig, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulastträger*innen, Fördermittelstellen
?	nicht kalkulierbar, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulastträger*innen, Fördermittelstellen
☆-☆	Priorisierung Marktgemeinderat

Vorbereitende und allgemeine Maßnahmen (V)

Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, Integriertes Handlungskonzept Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbauträgervergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
V1	ISEK-Beirat	Markt	Städtebauförderung	✓	1.000 €/a
V2	Planung Neuordnung und Aufwertung Marktplatz	Markt, StBA, sonst. Eigentümer*innen	Städtebauförderung	☆ K	160.000 € ¹
V3	Planung Neuordnung und Aufwertung Bahnhofplatz	Markt, StBA	Städtebauförderung	☆ M	160.000 € ¹
V4	Nutzungskonzept/Machbarkeitsstudie Alte Feuerwehr	Markt	Städtebauförderung	☆ M	10.000 €
V4	Wohnraum-und-Gewerbeflächen-Bedarfserhebung	Markt	Städtebauförderung	K	10.000 €
V5	Erhebung Innenentwicklungspotenziale und Eigentümer*innenansprache	Markt	Städtebauförderung	M	10.000 €
V6	Städtebauliche Beratung	Markt	Städtebauförderung	K	5.000 €/a
V7	Analyse Bevölkerungs- und Altersentwicklung inkl. Kinderbetreuungsplätzen	Markt	Städtebauförderung	K	10.000 €
V8	Jugendbeirat	Markt	–	K	1.000 €/a
V7	Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept	Markt	Städtebauförderung	✓ K	20.000 €

Ordnungsmaßnahmen (O)

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnenden und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Sonstige Ordnungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
O1	Umstrukturierung und Aufwertung Marktplatz inkl. Staatsstraße	Markt	Städtebauförderung	☆ K	1,2 Mio. € ² (exkl. Friedhof)
O2	Umstrukturierung und Aufwertung Bahnhofplatz inkl. Staatsstraße, Bushaltestelle	Markt, StBA	Städtebauförderung	☆ M	1,2 Mio. € ² (inkl. Bushaltestelle)
O3	Hochwasserschutzmaßnahmen, ggf. inkl. Grunderwerb und Freilegung, an Glonn und Kupferbach	Markt, Wasserwirtschaftsamt; Untere Naturschutzbehörde	Wasserwirtschaftsamt (RZWas 2021)	☆ M-L	konzeptabh.; 8 bis 10 Mio. € ³
O4	Umsetzung Mobilitäts-/Verkehrs-/Parkraumkonzept	Markt, StBA	–	M	nicht kalkulierbar
O5	partielle Umgestaltung/Aufwertung Staatsstraße	Markt, StBA	Städtebauförderung	?	600.000 € ²
O6	Aufwertung Klosterweg	Markt	Städtebauförderung	L	300.000 € ²
O7	Aufwertung Wiesmühlstraße	Markt	Städtebauförderung	L	500.000 € ²

O8	Radwegekonzept und Beseitigung von Engstellen	Markt, StBA	Städtebauförderung	L	nicht kalkulierbar
O9	E-Ladeinfrastruktur ausbauen	Markt, Unternehmen	–	L	nicht kalkulierbar
O10	Aufwertung Filzenstraße	Markt	Städtebauförderung	L	700.000
O11	Erweiterung Pelzgartenweg zur Zinneberger Siedlung	Markt	–	L	100.000 € ²

Baumaßnahmen (B)

Modernisierungen und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Sonstige Baumaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
B1	Neubau Sporthalle (Planung + Baukosten)	Markt, Schule, Vereine	Förderung Sportstättenbau	☆ ?	6,8 Mio. € ⁴
B2	Bürger*innenhaus o. -saal einrichten bzw. bauen, z. B. Folgenutzung Alte Feuerwehr	Markt	Städtebauförderung	L	nicht kalkulierbar; ggf. kombinierbar mit V4
B3	Ausbau Kinderbetreuungsplätze	Markt	–	M	nicht kalkulierbar
B4	Treffpunkte Jugend in der Ortsmitte schaffen	Markt	–	K	100.000 €; ggf. kombinierbar mit O1, O2
B5	Treffpunkte Senior*innen in der Ortsmitte schaffen	Markt	–	M	100.000 €; ggf. kombinierbar mit O1, O2

1 nach HOAI 2021

2 nach Kostenkennwerten der Bayerischen Architektenkammer 2019

3 Dr. H. M. Schober, aquasoli Ingenieurbüro 2819: Hochwasserschutz Glonn Kupferbach.

4 nach BKI 2022



Der Glonner Weg in die Zukunft
INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT