

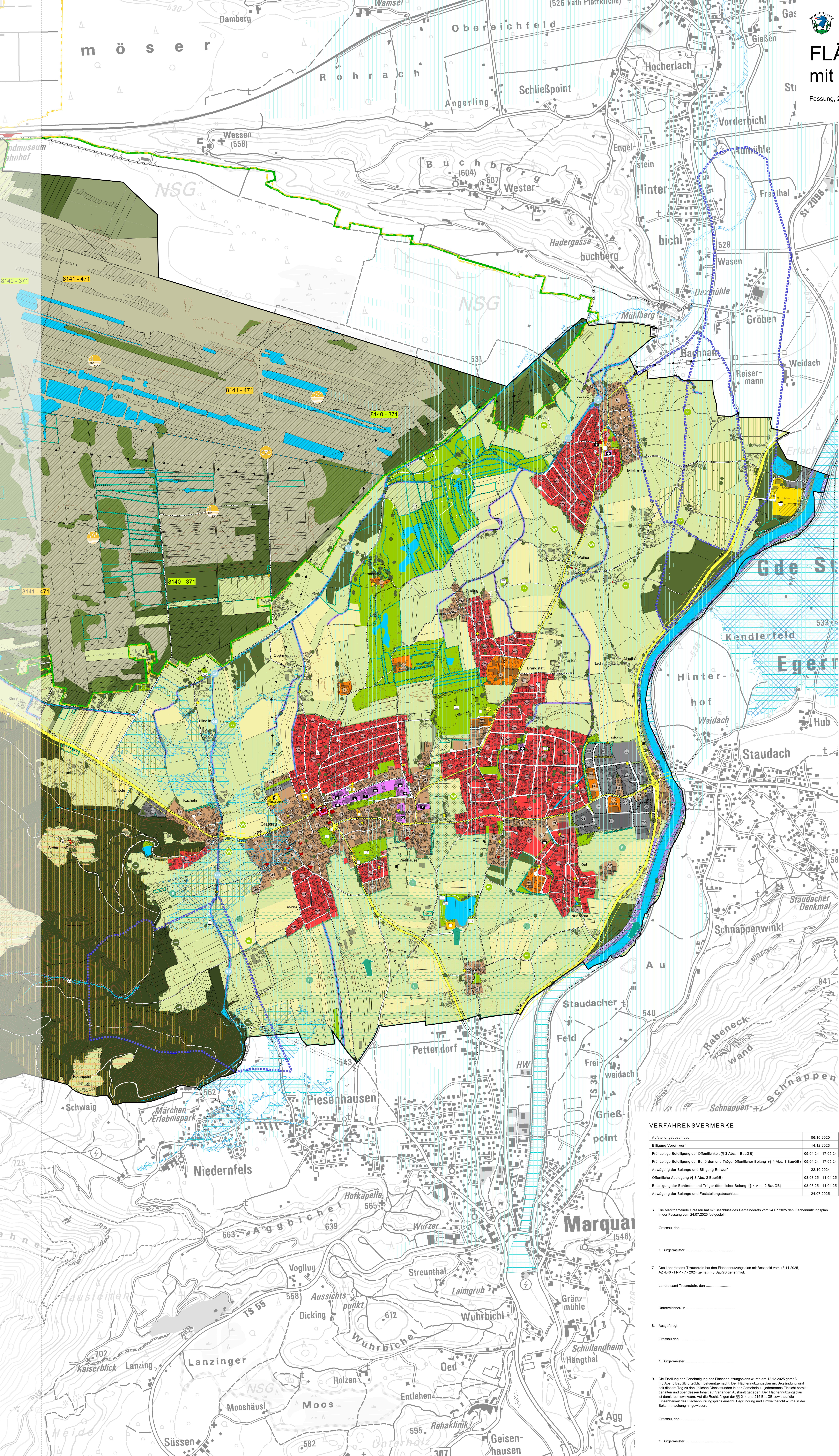


Markt Grassau

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

Fassung, 24.07.2025

M 1 : 5.000
Teil Ost



ZEICHENERKLÄRUNG

- Gemeindegrenze**
- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen
 - Gemischte Bauflächen / Gemischte Bauflächen ohne hochbauliche Entwicklung
 - Gewerbe Bauflächen
 - Sonderbauflächen / Sonderbauflächen mit hohem Grünflächenanteil mit näherer Zweckbestimmung
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs**
- Flächen für Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltungen
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Krankenhaus
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Museen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege, Verkehrsflächen

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsachsen mit Bauverbotszone und Grundsicherungsgrenzen
- Ruhender Verkehr
- besondere Verkehrsfläche (Platz)
- Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienlich sind

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasser
- Umspannwerk
- Pumpwerk (Abwasser)
- Biomasseanlage
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Lage teils nicht genau ortbar)

Hauptversorgungsleistungen

- Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone (Bayernwerk, Stand 10/2024)
- Mittelspannungsfreileitung mit Schutzzone (Bayernwerk, Stand 10/2024)
- Transformatorstation (Bayernwerk, Stand 10/2024)

Grünflächen

- Grünfläche
- Sportplatz
- Spazierte / Bolzplatz
- Parkanlage
- Grünzonen (Planung)
- Ortsrandgestaltung
- Friedhof
- Badestelle

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Hochwassergefahrenflächen - HQ 100
- Risikogebiet - HQ_{extrem}
- Überschwemmungsgebiet gemäß Regionalplan
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Hochwasserschutzes

Flächen für Landwirtschaft

- Ackerflächen
- Grünland

Flächen für Wald

- Bergwald
- Waldbestände im Mooregebiet
- Sonstiger Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus und / oder rechtlicher Bindung

- Naturschutzgebiet
- Flecken-Fauna-Habitat-Gebiet (differenzierte Darstellung in Schutzkarte 2.1 als Anlage)
- Vogelschutzgebiet (differenzierte Darstellung in Schutzkarte 2.1 als Anlage)
- Anteilige Biotopkartierung - Flachland, Alpen (differenzierte Darstellung in Schutzkarte 2.1 als Anlage)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche, Ökotothallflächen)
- Geotop gem. Geotopkataster Bayern

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung

- Gehölze (Bestand)
- Enthalte wertvoller ökologischer, klimatischer und kultureller Freiräume in Siedlungsnähe
- Grünblumen, markante Gehölze (Bestand)
- Bäume (Bestand)
- Enthalte und Förderung der Wildbach und deren begleitenden, naturnahen Schutzweiden
- Mooregebiete (Bestand)

Kultus zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umwandlung Ackerflächen in Grünland in erosionsgefährdeten Bereichen
- Enthalte und Förderung der kleinen Bäche und Gräben als Teil des örtlichen Flächennutzungsnetzes, Optimierung der Trichter-Achsen als Verbundachsen und Retentionsraum zwischen Alpen und Chiemsee
- Verbesserung der Gewässerstruktur (differenzierte Darstellung in Schutzkarte 4.2 als Anlage)
- Entwicklung der Moore als bedeutsamer CO₂-Speicher durch weite Verbesserung der Wasserhaushalts bzw. der Wiederentwässerung
- Förderung der Moore als effizienter Retentionsraum für Starkniederschläge
- Förderung des spezifischen (Biotop)Entwicklungspotenzials von Niedermoor und Armormoor (begrenzte Entwicklungsschutz zum Moor) z.B. durch Patulskultur
- Förderung von historischen Säulen an Flurwegen, Feldstreckengrenzen oder Verschiebungen als Teil örtlichen Traditionsverbundnetzes und zur Förderung von alternativen Flächennutzungsweisen
- Enthalte der geobotanischen Waldtendenz und Förderung nordseitiger Waldkulturen
- Enthalte und Förderung antecessorischer Bergmahlen und Offenhalten der Arden als bedeutsamer Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und zur Förderung der Biodiversität; Förderung des Offenhaltens der Arden (Entbuschungsmaßnahmen)

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer klimatischer Bedeutung

- Bedeutende Kattuffelbahnen (jüdisch Grassau)
- Wirksamer Kattuffelbus (jüdisch Rotau)
- Klimatischer Ausgleichsraum mit erhöhter und hoher Bedeutung
- Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Erholungs-, Landschafts- und Klimafunktion
- Fläche mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, Ausgleichsfläche für den natürlichen Luftaustausch, so dürfen keine Anlagen errichtet oder betrieben werden, die dem Klimaschutz entgegenstehen
- Umgrenzung der Flächen ohne Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor Klima und Erosion

Sonstige Maßnahmen

- Neuanlage von Baumreihen am Weg (Planung)
- Keine weitere bauliche Entwicklung aufgrund Trinkwasserschutzgebiet

Denkmalschutz

- Einzelbaudenkmal
- Baudenkmal mit Angabe der Denkmalnummer

Sonstiges

- Wichtige vorhandene Wegevernetzung
- Markante Aussichtspunkte
- Fels / Berg
- Grube / Steinbruch
- Geotopvernetzung (differenzierte Darstellung in Schutzkarte 1.2 als Anlage)

FERTIGUNGSDATUM

Vorentwurf	1. Fassung	14.12.2023
Entwurf	1. Fassung	22.10.2024
Endgültige Planfassung		24.07.2025

PLANVERFASSER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	LANDSCHAFTSPLAN UND UMWELTBERICHT
Architekt & Stadplaner im PLANKREIS Dorner und Gronle Partnerschaft mbB Lupprunstraße 54, 80335 München	WG Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH Vordere Cramergasse 11, 90478 Nürnberg

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	06.10.2020
Bildung Vorentwurf	14.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.04.24 - 17.05.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang (§ 4 Abs. 1 BauGB)	05.04.24 - 17.05.24
Abwägung der Belange und Billigung Entwurf	22.10.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.03.25 - 11.04.25
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.03.25 - 11.04.25
Abwägung der Belange und Feststellungsbeschluss	24.07.2025

6. Die Marktgemeinde Grassau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.07.2025 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.2025 beschlossen.

Grassau, den

1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Traunstein hat den Flächennutzungsplan mit Beschluss vom 13.11.2025, AZ 4.40 - FlP - 7 - 2024 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Traunstein, den

Unterzeichner/in

8. Ausgefertigt

Grassau, den,

1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 12.12.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Der Flächennutzungsplan ist Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtmäßigkeit der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Flächennutzungsplans ersucht, Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den

1. Bürgermeister