



Markt Grassau

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

Fassung, 24.07.2025

M 1 : 5.000  
Teil West

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Gemeindegrenze
- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen
  - Gemischte Bauflächen / Gemischte Bauflächen ohne hochbauliche Entwicklung
  - Gewerbliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen / Sonderbauflächen mit hohem Grünflächenanteil mit höherer Zweckbestimmung
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs**
- Flächen für Gemeindefürsorge
  - 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, Museum

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrswege, Verkehrsflächen**
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Bauwerkszone und Ortsdurchfahrtsplan
  - P Ruhender Verkehr
  - besondere Verkehrsfläche (Platz)
  - Bahntrassen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Anlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken**
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Abwasser
  - Pumpwerk (Abwasser)
  - Umspannwerk
  - 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)

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

- Grünflächen**
- Grünfläche
  - Sportplatz
  - Spielplatz / Bolzplatz
  - Parkanlage
  - Grünzonen (Planung)
  - Ortsrandgestaltung
  - Friedhof
  - Badesee

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
  - Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet
  - amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
  - Hochwassergefahrenflächen - HQ 100
  - Risikogebiet - HQ<sub>max</sub>
  - 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 Moorgebiet
  - Sonstiger Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus und / oder rechtlicher Bindung
  - Naturschutzgebiet
  - Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 2.1 als Anlage)
  - Vogelschutzgebiet (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 2.1 als Anlage)
  - Anteilige Blockkartierung - Flachland, Alpen (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 2.2 als Anlage)
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche, Ökotothflächen)
  - Geotop gem. Geotopkatalog Bayern

- Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung**
- Gehölze (Bestand)
  - Erhalt wertvoller ökologischer, klimatischer und kultureller Freiräume im Siedlungsgebiet
  - Großbäume, markante Gehölze (Bestand)
  - Bäume (Bestand)
  - Erhalt und Förderung der Wildblüte und deren begleitenden naturnahen Schuttwälder
  - Moorgebiet (Bestand)

- Küsten zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umwandlung Ackerfläche in Grünland in erosionsgefährdeten Bereichen
  - Erhalt und Förderung der kleinen Bäche und Gräben als Teil des örtlichen Flusssystemes, Optimierung der Teiler Achen als Verbundsystem und Retentionsraum zwischen Alpen und Chiemseebecken
  - Verbesserung der Gewässerstruktur (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 4.2 als Anlage)
  - Entwicklung der Moore als bedeutsamer CO<sub>2</sub>-Speicher durch weitere Verbesserung des Wasserhaushalts bzw. der Wiedervernässung
  - Förderung der Moore als effizienter Retentionsraum für (Stark)Niederschläge
  - Förderung des spezifischen (Biotop)Entwicklungspotenzials von Niedermoor und Ammoor (begrenzte Entwicklungszonen zum Moor) z.B. durch Paludokultur
  - Förderung von blütenreichen Säumen an Flurwegen, Felsstüben und Verschnittenen als Teil örtlichen Trockenvernetzes und zur Förderung von artenreichen Flachlandmähwiesen
  - Erhalt der gebuchten Waldrandlinie und Förderung nordseitiger Waltsäume
  - Erhalt und Förderung artenreicher Bergmähwiesen und Offenhalten der Almen als bedeutender Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und zur Förderung der Biodiversität; Förderung des Offenhalten der Almen (Einschneidungsmaßnahmen)

- Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer klimatischer Bedeutung**
- Bedeutende Kattluftbahnen (südlich Grassau)
  - Wirksamer Kattluftfluss (südlich Rottau)
  - 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 Luftmassenaustausch, es dürfen keine Anlagen errichtet oder betrieben werden, die dem Klimaschutz entgegenwirken
  - Umgrenzung der Flächen ohne Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz für Klima und Erholung

- 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
- Geotopkategorie (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 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
Architekten & Stadtplaner im PLANKREIS Dorner und Gronle Partnerschaft mbB Linnpurnstraße 54, 80335 München	WGF 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 festgesetzt.

Grassau, den .....

1. Bürgermeister .....

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

Landratsamt Traunstein, den .....

Unterzeichnet in .....

8. Ausgetriggt

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 mit 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 Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Flächennutzungsplans ersicht. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Grassau, den .....

1. Bürgermeister .....