Markt Grassau

Beschlussbuchauszug

Sitzung des Marktgemeinderates am 06.10.2026

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**2. Bauleitplanung;
Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Grassau Nord-West";
Behandlung von Stellungnahmen und Annahme des geänderten Planentwurfs**

Es wurde vom Ersten Bürgermeister auf die mit der Ladung zugestellten Unterlagen verwiesen. Die Planteile wurden zur Verdeutlichung per Beamerprojektion aufgezeigt. Zur Information der neuen Marktgemeinderatsmitgliedern wurden von ihm noch die Planungsgrundsätze für dieses Bebauungsplangebiet vorgetragen.

Zum Verfahrensablauf wurde darauf hingewiesen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in der Zeit vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Vorentwürfe in der Fassung vom 09.12.2025 durchgeführt wurde.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsschritt löst eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung aus. Die Abwägungsbeschlüsse wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates am 09.06.2026 erlassen und der Entwurf mit den eingearbeiteten Änderungen in der Fassung vom 19.05.2026 wurde für die öffentliche Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 27.07.2026 bis einschließlich 31.08.2026 durchgeführt, darauf wurde durch Bekanntmachung auf der Homepage des Marktes Grassau sowie im Amtsblatt mit Ausgabe Nr. 15/2026 vom 24.07.2026 hingewiesen. Die Unterlagen wurden auf der Homepage sowie im Rathaus zur Ansicht bereitgestellt. Die beteiligten Behörden und TöB wurden mit Schreiben vom 17.07.2026 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Die Berichte über den durchgeführten Beteiligungsschritt einschließlich der detaillierten Abwägungsvorschläge wurden vom Ersten Bürgermeister vorgetragen, diese sind der Anlage 1 (Öffentlichkeit) und Anlage 2 (Behörden und TöB) zu entnehmen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsschritt löste eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung aus. Die von den Änderungen betroffenen Grundstücke sind im Lageplan deutlich hervorgehoben. Der überarbeitete Planentwurf samt Begründung in der Fassung vom 15.09.2026 kann für die erneute öffentliche Auslegung freigegeben werden.

Als nächster Verfahrensschritt ist die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen, bei der die Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) nochmals zu beteiligen sind.

Nach kurzer Aussprache und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erging folgender

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt. Die Abwägungsberichte sind Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 1 und 2).

2. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung (beides in der Fassung vom 15.09.2026) werden gebilligt und für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) freigegeben.

Beschlussnummer 2
Einstimmig beschlossen Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 3

Beteiligung gemäß Art. 49 GO: Zweiter Bürgermeister Josef Grießenböck, Marktgemeinderäte Dr. Anton Sichler und Peter Zeisberger

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 07.10.2026

BAYERN MARKT GRASSAU

Peter Enzmann

Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein

Bebauungsplans „Grassau Nord-West“

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind **2** Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs.2 BauGB.

Öffentlichkeit

Die Beteiligung erfolgte

vom 27.07.2026 bis einschließlich 31.08.2026

Inhalt

A	**Abwägung der Stellungnahmen**	**2**
A.1	Person 1 13.08.2026	2
A.2	Person 2 31.08.2026	2

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Person 1 13.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) aktuell liegt der Entwurf für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grassau Nord-West“ im Rathaus zur Einsicht aus.

Nach Einsicht stelle ich fest, dass der Bebauungsplan unseres Grundstücks in der [redacted] wesentlich zu meinen Ungunsten geändert würden.

Ich legen daher hiermit fristgerecht Einspruch gegen die geplante Änderung ein und beantrage den alten Genehmigungsstand beizubehalten, d.h. mit dem Baurecht für ein zweites freistehendes Einfamilienhaus.

Mit der Bitte um Bearbeitung. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Einwender macht geltend, dass der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bauraum die bisherigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf seinem Grundstück einschränken würde.

In einer früheren Bebauungsplanänderung waren bereits zwei kleinere Bauräume, statt wie im vorliegenden Entwurf ein größerer Bauraum, vorgesehen.

Der beantragten Aufteilung auf zwei Bauräume kann entsprochen werden. Die insgesamt maximal zulässige Grundfläche bleibt dabei unverändert. Zur Wahrung angemessener Baukörperproportionen werden für die beiden Bauräume unterschiedliche maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt: Beim nördlichen Bauraum orientiert sich die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe am Bestand. Beim südlichen, kleineren Bauraum wurde die etwas geringere Wandhöhe aus der Bebauungsplanänderung übernommen. Der in der Südwestecke vorhandene Baum wird zudem nicht mehr als „zu erhalten“ festgesetzt, sondern lediglich als Hinweis „bestehender Baum“ dargestellt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend angepasst: Die Planzeichnung wird dahingehend geändert, dass für das betroffene Grundstück zwei getrennte Bauräume, mit jeweils maximal zulässiger Wandhöhe, festgesetzt werden. Die Darstellung des Baumes in der Südwestecke des Grundstücks wird angepasst.

A.2 Person 2 31.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) die Baugrenzen des vorliegenden Entwurfs für das Grundstück Flurnummer [redacted] (Grassau, [redacted]) entsprechen nicht einer sinnvollen Beplanung des Grundstücks mit einem freistehenden Einfamilienhaus.

Das Baufenster erstreckt sich über zwei Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer. Damit liegt der nördliche Rand des Baufensters auf der Grundstücksgrenze.

In einer bereits im Jahr 2022 durch den Gemeinderat bewilligten Bebauungsplanänderung für das Flurstück [redacted] (südlicher Teil) wurde das Baufenster für ein Einfamilienhaus und Doppelgarage vorgesehen.

Dies soll entsprechend in den vorliegenden Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Grassau Nord-West eingearbeitet werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Einwender macht geltend, dass der im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgesehene Bauraum über die bestehende Grundstücksgrenze hinweg verläuft und dadurch die eigenständige Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt werden könnte. Weiter führt der Einwender an, dass in einer 2022 beantragten Bebauungsplanänderung für das südliche Grundstück ein eigenständiger Bauraum vorgesehen war.

Der beantragten Aufteilung auf zwei Bauräume kann entsprochen werden. Die maximal zulässige Grundfläche bleibt dabei unverändert. Für beide Bauräume wird jeweils eine maximal zulässige Wandhöhe, in Anlehnung an die beantragte Bebauungsplanänderung, festgesetzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend angepasst. Für die beiden betroffenen Grundstücke wird in der Planzeichnung jeweils ein eigener Bauraum, mit jeweils maximal zulässiger Wandhöhe, festgesetzt.

Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein

Bebauungsplans „Grassau Nord-West“

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von **11** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung erfolgte

vom 27.07.2026 bis einschließlich 31.08.2026

Inhalt

A	**Abwägung der Stellungnahmen**	**2**
A.1	Regierung von Oberbayern 07.08.2026	2
A.2	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 07.08.2026	2
A.3	Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht 04.08.2026	3
A.4	Landratsamt Traunstein - Tiefbauverwaltung 20.07.2026	3
A.5	Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde 05.08.2026	4
A.6	Wasserwirtschaftsamt Traunstein 06.08.2026	5
A.7	Markt Grassau – Ver- und Entsorgung 05.08.2026	7
B	**Stellungnahmen mit – Keine Einwände**	**8**
B.1	Staatliches Bauamt Traunstein – Hochbau, Straßenbau 21.07.2026	8
B.2	Landratsamt Traunstein - Verkehrswesen 20.07.2026	8
B.3	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 24.08.2026	8
B.4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein 31.07.2026	8
C	**Keine eingegangenen Stellungnahmen**	**8**

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern 07.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 14.04.2026 zu o.g. Bebauungsplan Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Darin haben wir festgestellt, dass der Bebauungsplan bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 G) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe. Diesbezüglich sei die Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Laut Beschlussbuchauszug über die Sitzung des Marktgemeinderates am 09.06.2026 war das Wasserwirtschaftsamt Traunstein am Verfahren beteiligt. Die Fachbehörde hat in ihrer Stellungnahme Hinweise und Anforderungen vorgebracht.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung u.a. aufgrund deren Stellungnahme überarbeitet. In die Planzeichnung wurden die Hochwassergefahrenfläche HQextrem und die Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 (Bachbett Grassauer Bach) nachrichtlich übernommen. Weiterhin wurden als textliche Hinweise aufgenommen, dass bei einem Eingriff in das Grundwasser im Vorfeld eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Traunstein einzuholen sowie die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im ermittelten Risikogebiet HQextrem verboten ist. Darüber hinaus wurde die Begründung im Punkt „Versickerung und Entwässerung“ überarbeitet / ergänzt.

Im Ergebnis stellen wir fest, dass der Bebauungsplan „Grassau Nord-West“, in der vorliegenden Fassung vom 19.05.2026, vorbehaltlich einer erneuten fachbehördlichen Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Regierung von Oberbayern stellt fest, dass der Bebauungsplan „Grassau Nord-West“ in der Fassung vom 19.05.2026, vorbehaltlich einer erneuten fachbehördlichen Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Somit wird hier weiter auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes und dessen Abwägung verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

A.2 Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 07.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) Zur Stellungnahme liegt der Bebauungsplan, die Begründung und die Abwägung zum Bebauungsplan „Grassau Nord-West“ vom 09.06.2026 vor.

Die in der ersten Fachstellenbeteiligung vorgebrachten Einwände bzw. Hinweise vonseiten des Immissionsschutz Traunstein wurden in die gemeindliche Abwägung aufgenommen.

Da in der vorliegenden Planung weiterhin keinerlei Festsetzung über die Nutzung getätigt wird, ist eine eindeutige Prüfung möglicher Konfliktsituationen im Bereich der Lärmimmissionen aus Sicht des Immissionsschutzes auch derzeit nicht möglich.

Von fachlicher Seite ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Hinweise.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/ Stadt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde keine weiteren Anregungen oder Hinweise ergeben. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen einfachen Bebauungsplan handelt und auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet wird, ist eine abschließende Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Die konkrete immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen der jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

A.3 Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht 04.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.

Auf das künftig noch weiter steigende Erfordernis einer adäquaten Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Vermeidung eines zu starken aufheizenden Effekts wird hingewiesen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht mit der Planung Einverständnis besteht. Der Hinweis auf das weiter steigende Erfordernis einer adäquaten Durchgrünung zur Vermeidung einer übermäßigen Aufheizung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

A.4 Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung 20.07.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) die Belange der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein werden durch u. a. Vorhaben nicht berührt.

Das Einvernehmen der Tiefbauverwaltung ist erforderlich bei allen Vorhaben bis zu einem Abstand von 30 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße (Art. 24 Abs. 1 BayStrWG). Zwischen dem geplanten Vorhaben und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße beträgt der Abstand mehr als 200 m.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden, da der Abstand zwischen dem Plangebiet und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße weit mehr als 30 m beträgt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

A.5 Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde 05.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) keine Einwände

Hinweis:

Bzgl. Abwägung zur Wandhöhe Nebengebäude:

„Die Hinweise zur Regelung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Im Geltungsbereich existieren jedoch einige Bestandsgebäude mit angebauter Garage und darüberliegenden Nebenräumen, z. T. unter abgeschlepptem Hauptdach. Eine derartige Konstruktion soll, im Rahmen der einzuhaltenden Abstandsflächen, in den vorliegenden Festsetzungen weiterhin eine Entsprechung finden und planungsrechtlich ermöglicht werden. Dem folgend, wird hier von einer Anpassung der Planungsunterlagen abgesehen und werden die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Höhe und Dachgestaltung von Nebengebäuden beibehalten.“

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass bestehende bauliche Konstellationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz haben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Einwände bestehen.

Der Hinweis, dass bestehende bauliche Konstellationen innerhalb des Geltungsbereichs Bestandsschutz genießen, wird zur Kenntnis genommen.

Die bestehenden Festsetzungen zur Wandhöhe und Dachgestaltung von Nebenanlagen dienen jedoch nicht allein der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bestands. Vielmehr soll auch künftig die Errichtung vergleichbarer baulicher Konstellationen, insbesondere von an Hauptgebäude angebauten Garagen bzw. Nebenanlagen mit darüberliegenden Nebenräumen oder unter abgeschleppten Hauptdächern, unter Einhaltung der maßgeblichen Abstandsflächen ermöglicht werden. An den bisherigen Festsetzungen zur Höhe und Dachgestaltung von Nebenanlagen wird daher festgehalten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

A.6 Wasserwirtschaftsamt Traunstein 06.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) zur vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes „Grassau Nord-West“ haben wir mit Schreiben vom 04.05.2026, Az. 1-4622-TS Grs-7069/2026, bereits unsere fachlichen Informationen und Empfehlungen mitgeteilt.

Gemäß dem Beschlussbuchauszug zur Gemeinderatssitzung am 09.06.2026 wurden diese Kenntnis genommen. Sie sind zum Teil in der aktuellen Planung berücksichtigt. Mit der erneuten Vorlage der Planungsunterlagen (Stand 19.05.2026) zur o.g. Bebauungsplanaufstellung ergeben sich keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte. Unsere frühere Stellungnahme gilt deshalb weiterhin uneingeschränkt.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Stellungnahme zum BBP vom 04.05.2026

(…) das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt

Stellung:

1. ***Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen***

– entfällt –

2. ***Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands***

– entfällt –

3. ***Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)***

3.1 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

3.1.1 Einwendung In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des §78d Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete im Sinne des §73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

3.1.2 Rechtsgrundlagen BauGB, §73 WHG, §76 WHG

4. ***Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage***

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt dem Vorhabenträger, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen hoch anstehendes Grundwasser sichern muss. Im Planungsgebiet kann durch tiefgreifende Baukörper (z.B. Keller, Tiefgaragen, Gründungen) auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Die Auswirkungen sind eigenverantwortlich durch den Vorhabenträger zu ermitteln und ggf. sind geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden (z.B. Bauwasserhaltung), so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

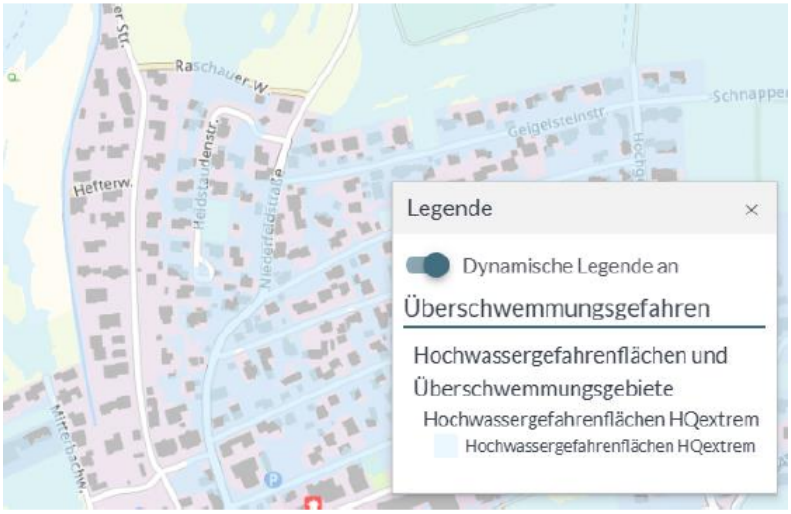
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

Unter Punkt D) „Hinweise durch Text und Planzeichen“, Nr. 7 ist auf die Thematik Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser eingegangen. Ob die beschriebenen baulichen Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind, wird von uns im Rahmen dieser Stellungnahme nicht beurteilt. Die Verantwortlichkeit bleibt bei der Gemeinde bzw. bei den Planern und den Bauherren.

4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren“ (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de (Stand 26.03.2026) bei HQextrem von Überflutung betroffen.



Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Wir empfehlen deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

4.2.3 Oberflächengewässer

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Grassauer Bach, ein Gewässer III. Ordnung.

Es ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob davon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht.

Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m - Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann.

Unter Punkt D) „Hinweise durch Text und Planzeichen“, Nr. 12 sind Vorgaben zum Schutz des Grassauer Baches und des Uferstreifens von 5m Breite genannt. Diese sind aus unserer Sicht zu begrüßen. Allerdings könnte und sollte die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch einen Schritt weiter gehen und den Bach soweit möglich naturnah gestalten und unterhalten. Der Bach und die beidseitigen Uferstreifen sollten dazu von der Gemeinde erworben werden. Gerne würden wir die Gemeinde hierzu beratend unterstützen. Eine Förderung nach RZWas für ökologischen Gewässerausbau ist möglich.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers unter Punkt D) „Hinweise durch Text und Planzeichen“, Nr. 6 besteht Einverständnis.

4.3.2 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Das Landratsamt (Abteilung 6 - Gesundheit sowie SG 4.16 - Wasserrecht und SG 4.40 - Bauamt) erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich seitens des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein keine neuen wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte ergeben und die Stellungnahme vom 04.05.2026 weiterhin gilt. Diese wurde im Rahmen der Gemeinderatssitzung vom 09.06.2026 abgewogen; auf den Beschlussbuchauszug wird hingewiesen:

Die in der früheren Stellungnahme vorgebrachten wasserwirtschaftlichen Belange wurden im Rahmen der Abwägung vollständig behandelt. Soweit sich aus der damaligen Stellungnahme ein konkreter

Anpassungsbedarf für die Bauleitplanung ergab, wurden die Planunterlagen entsprechend ergänzt bzw. überarbeitet.

Dies betrifft insbesondere die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100, die Darstellung der Hochwassergefahrenfläche HQextrem, die ergänzenden Hinweise zu Eingriffen in das Grundwasser und zur Errichtung von Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten sowie die Ergänzung der Begründung zu wasserwirtschaftlichen Belangen.

Soweit einzelne Anregungen oder Empfehlungen nicht unmittelbar in Form zusätzlicher Festsetzungen oder Darstellungen in den Bebauungsplan übernommen wurden, wurden diese im Rahmen der gemeindlichen Abwägung geprüft und fachlich begründet behandelt. Dies betrifft insbesondere die Empfehlung zur Freihaltung gesonderter Hochwasser-Abflusskorridore sowie die Anregung zum Erwerb und zur naturnahen Entwicklung der Uferbereiche des Grassauer Baches; ein weitergehender Anpassungsbedarf der Planunterlagen wurde hierzu nicht gesehen. Weitere Hinweise der Stellungnahme vom 04.05.2026 betreffen die Genehmigungsplanung bzw. den Bauvollzug.

Die Aussage, die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes seien lediglich „zum Teil“ berücksichtigt worden, ist daher dahingehend zu verstehen, dass nicht sämtliche fachlichen Empfehlungen zu einer Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes geführt haben. Damit wurden sämtliche vorgebrachten Belange in die Abwägung eingestellt und entsprechend ihrer jeweiligen Relevanz für die Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

Der Hinweis, dass die frühere Stellungnahme weiterhin uneingeschränkt gilt, führt somit zu keinem zusätzlichen Änderungsbedarf. Neue wasserwirtschaftlich relevante Sachverhalte werden in der aktuellen Stellungnahme ausdrücklich nicht vorgebracht

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

A.7 Markt Grassau – Ver- und Entsorgung 05.08.2026

Stellungnahme zum BBP

(…) Sämtliche bestehenden Gebäude sind bereits erschlossen.

Bestehende Abwasserhauptleitungen wie auch Wasserhauptleitungen sind enthalten. Erforderliche Schutzstreifen für die Wasserleitung GGG DN 300 sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 soweit möglich eingehalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Marktes Grassau, Abteilung Ver- und Entsorgung, wird festgestellt, dass sämtliche bestehenden Gebäude bereits erschlossen und bestehende Abwasserhauptleitungen wie auch Wasserleitungen in der Planung enthalten sind. Weiter wird festgestellt, dass erforderliche Schutzstreifen so weit wie möglich eingehalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

B Stellungnahmen mit – Keine Einwände

B.1 Staatliches Bauamt Traunstein – Hochbau, Straßenbau 21.07.2026

(…) Belange des Staatlichen Bauamtes Traunstein werden nicht berührt.

B.2 Landratsamt Traunstein - Verkehrswesen 20.07.2026

(…) Belange des Landratsamt Traunstein, untere Verkehrsbehörde sind durch das Vorhaben nicht tangiert. Es bestehen daher keine Einwände.

B.3 Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 24.08.2026

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

B.4 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein 31.07.2026

Keine Einwendungen

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

Von der Gemeinde zu ergänzen