



Markt Grassau
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Vorentwurf

Stand: 24.03.2026

Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“

Die Marktgemeinde Grassau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“.

in der Fassung vom

als Satzung vom

Im Rahmen seines Geltungsbereichs ersetzt der hier gegenständliche Bebauungsplan die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Eichelreuth“ und „Grassau-Gewerbegebiet – Teilbereich Süd-Ost“ inklusive aller ihrer Änderungen vollständig.



Gemeinde
Markt Grassau

Marktstraße 1
83224 Grassau

Tel. 08641 / 4008-0
info@grassau.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Lage und Größe des Planungsgebiets	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.6.3	Brandbekämpfung	11
A.6.4	Boden	11
A.6.5	Denkmalschutz	12
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	12
A.6.7	Geschützte Arten	14
A.6.8	Wasser	14
A.6.9	Immissionen und Emissionen	16
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Bebauungsplankonzept	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	18
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.5	Höhenentwicklung	22
B.2.6	Abstandsflächen	23
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	23
B.2.8	Dächer	23
B.2.9	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	24
B.2.10	Einfriedungen	25
B.2.11	Werbeanlagen	25
B.3	Grünordnung	26
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
B.5	Artenschutzrechtliche Belange	28
B.6	Erschließung und Infrastruktur	28
B.7	Brandbekämpfung	30
B.8	Denkmalschutz	30
B.9	Versickerung und Entwässerung	30
B.10	Immissionsschutz	32
B.11	Klimaschutz und Klimaadaptation	32
B.12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
B.13	Flächenbilanz	34
C	Umweltbericht	35
C.1	Einleitung	35
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	36
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	38
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	38
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt	41
C.2.2	Schutzgut Fläche	41
C.2.3	Schutzgut Boden	42

Marktgemeinde Grassau

C.2.4	Schutzgut Wasser	43
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	45
C.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
C.2.7	Schutzgut Mensch	46
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	47
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	47
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	47
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	48
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	48
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	48
C.5.1	Abfälle	48
C.5.2	Abwasser	48
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	49
C.5.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	49
C.5.5	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	49
C.5.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	49
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	50
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	50
C.7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	51
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	51
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	52
C.11	Datengrundlage	52
C.12	Zusammenfassung	52
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	54
D	Zusammenfassende Erklärung	55
E	Ausfertigung	55

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1434

Anlage**Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Markt Grassau vom 27.08.2025**

CIMA Beratung + Management GmbH; 67 Seiten

*Folgende Gutachten werden aktuell erstellt und werden im weiteren Verfahren ergänzt:***Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche/
Geräuschkontingentierung)*Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbB;***Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)***Kartierbüro Hintsche,*

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der ursprüngliche „Bebauungsplan Gewerbegebiet Eichelreuth“ (im weiteren Ur-Bebauungsplan) wurde seit seiner Aufstellung im Jahr 1996 vielfach erweitert bzw. geändert. Die tatsächliche Bebauung des Gebiets unterscheidet sich darüber hinaus von den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und seiner Änderungen durch Gebäude, die im Rahmen von Befreiungen genehmigt wurden.

Aufgrund der Vielzahl an Änderungen, Befreiungen und Überschneidungen soll nun der Bereich nördlich der B305 im Sinne eines konsistenten und einheitlichen städtebaulichen Konzepts neu mit einem Bebauungsplan überplant werden. Darüber hinaus soll das übergeordnete Ziel der Gemeindeentwicklung (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 27.08.2025) für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt werden.

Dem Aufstellungsbeschluss hat der Marktgemeinderat Grassau in seiner Sitzung vom 10.09.2024 getroffen. Dem folgend, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Eichelreuth Nord“ im Regelverfahren beschlossen.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans 18 verankert.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan überplant überwiegend bereits bebaute Grundstücke. Die noch nicht bebauten Grundstücke sind bereits seit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelreuth“ vom 08.05.2009 vollumfänglich überplant und befinden sich in einer baulichen Lücke zwischen dem Gewerbegebiet Eichelreuth und dem Wohngebiet westlich davon. Somit ist den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs sind bereits seit der 7. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelreuth“ vom 08.05.2009 vollumfänglich als Gewerbegebiet festgesetzt und befinden sich in einer baulichen Lücke zwischen dem Gewerbegebiet Eichelreuth und dem Wohngebiet westlich davon. Somit werden die Flächen zwar heute noch landwirtschaftlich genutzt es handelt sich jedoch im planungsrechtlichen Sinne um Landwirtschaftliche Flächen. Durch die Binnenlage dieser Flächen innerhalb des Siedlungskörpers unmittelbar an der bestehenden Erschließung des Gewerbegebiets wird der Eingriff in die Landwirtschaft durch eine bereits bisher zulässige Bebauung möglichst begrenzt und es werden keine zusammenhängenden Flächen durchschnitten. Wald ist im gegenständlichen Bebauungsplan nicht betroffen.

A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichelreuth“ sowie dessen Änderungen vollständig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelreuth“ überragt den hier gegenständlichen Bebauungsplan lediglich im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Bahnhofstraße. Dieser Bereich wird jedoch im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Eichelreuth Süd“ überplant. Somit und da nur

bestehende Straßenverkehrsflächen verbleiben, entsteht durch die teilweise Überlagerung keine weitere Planungsbedürftigkeit im Hinblick auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichelreuth“.

In Randbereichen des hier gegenständlichen Bebauungsplans bestehen darüber hinaus Überschneidungen mit dem Bebauungsplan „Grassau-Gewerbegebiet – Teilbereich Süd-Ost“ und seinen Änderungen. Der hier gegenständliche Bebauungsplan verdrängt im Rahmen seines räumlichen Geltungsbereichs die Planzeichnung und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Grassau-Gewerbegebiet – Teilbereich Süd-Ost“ ebenfalls vollumfänglich. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „Grassau-Gewerbegebiet – Teilbereich Süd-Ost“ unberührt.

Auch durch diese Teilverdrängung, ebenfalls im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Bahnhofstraße, verbleibt im Bebauungsplan „Grassau Gewerbegebiet -Teilbereich Süd-Ost“ ein in sich abgeschlossenes Planungskonzept und der Bebauungsplan wird nicht planungsbedürftig.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebiets



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (rot) – ohne Maßstab

Der hier gegenständliche Geltungsbereich umfasst den nördlich der Bahnhofstraße liegenden Teil des Gewerbegebiets Eichelreuth und liegt ca. 1,5 km östlich des Ortskerns der Marktgemeinde Grassau. Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 8,6 ha auf. Die Nord-Süd Ausdehnung beträgt maximal ca. 340 m. Die Ost-West Ausdehnung beträgt maximal ca. 390 m.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an ein Wohngebiet, im Norden an Kleingärten und landwirtschaftliche Flächen sowie im Osten an die Staatsstraße St2096, sowie vereinzelte Wohngebäude an. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Bahnhofstraße (B305) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke Nr.

- 1488/5 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- 1646/4 (Grünfläche), 1646/5 (Baugrundstück), 1646/6 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche), 1646/7 (Baugrundstück)
- 1647 (Baugrundstück, Grünfläche), 1647/2 (Straßenbegleitgrün, Zufahrten), 1647/3, 1647/4, 1647/5, 1647/6, 1647/7 (Baugrundstücke)
- 1648, 1648/2, 1648/3, 1648/4 (Baugrundstücke)
- 1650, 1650/1, 1650/2, 1650/5, 1650/7 (Baugrundstücke), 1650/8 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- 1657/2 (Baugrundstück), 1657/3 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche), 1657/7, 1657/8 (Grünflächen), 1657/9, 1657/10, 1657/11, 1657/12, 1657/13, 1657/14, 1657/15, 1657/16, 1657/17, 1657/18 (Baugrundstücke)
- Teilflächen von 1488/3 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- Teilflächen von 1511 (Gänsbach)
- Teilflächen von 1604/2, 1604/27 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
- Teilflächen von 1672/26 (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), ist die Marktgemeinde Grassau als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Markt Grassau liegt in der Region 18 Südostoberbayern. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs beginnt der Bereich des Teil A des Alpenplans. Der Geltungsbereich selbst ist in diesem jedoch nicht enthalten.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
→ Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen durch Bereitstellung von Gewerbeflächen.
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ Innenentwicklung und Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten
- 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
 - er seine eigenständige (...) Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (...)
→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten bei Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Marktgemeinde Grassau befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung 2024) für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Grundzentrum verzeichnet.

Aus dem gültigen Regionalplan 18 sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

→ Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen durch Bereitstellung von Gewerbeflächen.

Flächennutzungsplan

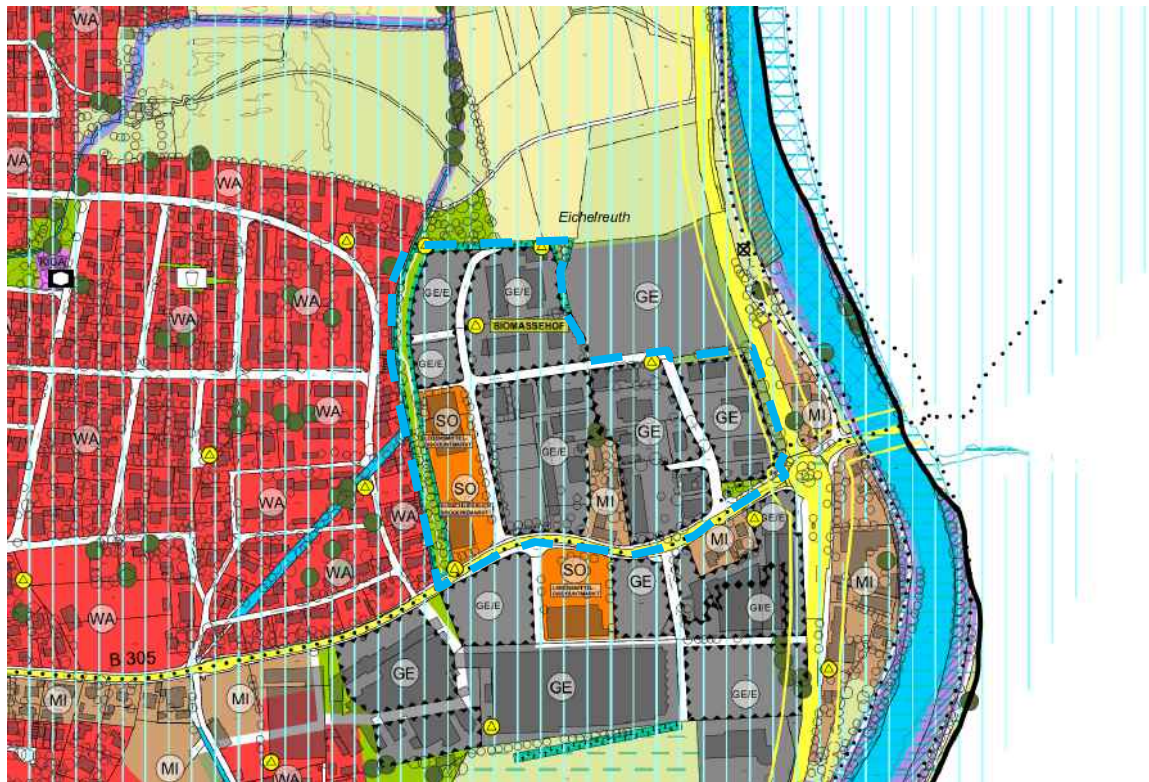


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt Eichelreuth mit Geltungsbereich Bebauungsplan (blau) – ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, ein Sondergebiet „Lebensmittel-Discountmarkt“, ein Sondergebiet „Ausschließlich Drogeriemarkt“, ein Mischgebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Bäume, Großbäume, Transformatorenstationen, Flächen für Versorgungsanlagen „Biomasseanlage“, Ortsrandgestaltung, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Hochwassergefahrenflächen HQextrem dargestellt.

Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen, eine Grünfläche, sowie - im Nordosten - eine Gewerbe Baufläche an. Westlich grenzen Wohnbauflächen (WA) an. Südlich und östlich schließen Hauptverkehrsstraßen an.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen im Rahmen ihrer Planungsgenauigkeit den im hier gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen. Somit ist die geplante Nutzung § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bestehendes Baurecht



Abbildung 3: Überlagerung des Ur-Bebauungsplans, seiner Änderungen und der Flurgrenzen – ohne Maßstab

Der bisher im Gebiet bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichelreuth“ aus dem Jahr 1996 wurde insgesamt 14 mal geändert. Als Art der baulichen Nutzung war nach den Änderungen Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO), Sondergebiet nach § 11 BauNVO und ein Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) festgesetzt. Es bestehen heterogene Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sowie für die zulässige Höhenentwicklung.

Abbildung 3 zeigt eine Überlagerung des Ur-Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelreuth“ mit all seinen bisherigen Änderungen. Dargestellt ist für jeden Bereich der jeweils letzte Stand.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende Satzungen der Marktgemeinde Grassau in der jeweils aktuellen Fassung relevant:

- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungssatzung)
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung)

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet als Ganzes ist weitgehend eben, fällt aber leicht von einer Höhe von ca. 537 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) (DHHN 2016) im Südosten auf eine Höhe von ca. 536 m ü. NHN (DHHN 2016) im Nordwesten ab. Darüber hinaus fällt das Gelände im Bereich des Gänsbachs auf einer Böschungsbreite von ca. 5 m um ca. 1,5 m ab.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist bereits mit Haupt- und Nebenanlagen verschiedener Gewerbebetriebe bebaut. Darunter befindet sich auch (zum Teil großflächiger) Einzelhandel. Die Ringstraße „Eichelreuth“ mitsamt zwei Stichstraßen gliedert das Planungsgebiet in einen zentralen, sowie westliche, nördliche und östliche Bereiche.

Die Baukörper orientieren sich überwiegend an der Ausrichtung der Straße „Eichelreuth“ im südwestlichen Bereich. Vor allem, aber nicht ausschließlich der zentrale Bereich besteht aus einer für ein Gewerbegebiet kleinteiligen Bebauung.

Die meisten Haupt- und Nebenanlagen weisen Satteldächer auf. Lediglich im nördlichen Bereich besteht eine heterogene Mischung vor allem mit Flach-, Pult- und Satteldächern.

Die Gebäude weisen überwiegend Wandhöhen von 3 bis 6 m auf. Die höchsten Gebäude befinden sich im nördlichen Bereich mit Wandhöhen von ca. 9 m. Ein profilüberragendes Gebäude ganz im Norden weist jedoch eine Höhe von ca. 16 m auf. Es überwiegen rote oder rotbraune Dacheindeckungen. Vereinzelte Dachflächen sind zudem mit Solaranlagen bestückt.

Die meisten Baugrundstücke sind nahezu vollständig versiegelt. Abgesehen von begrünten Flächen entlang von Straßenverkehrsflächen und an den Rändern des Geltungsbereichs, weist nur der zentrale Bereich nennenswerte zusammenhängende begrünte Flächen auf.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine aktuell unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich der Gänsbach, sowie eine ca. 16 m breite lineare Grünfläche mit einigen Bäumen. Östlich ist der Geltungsbereich durch einen ca. 10 m breiten Grünstreifen mit Bäumen von der Staatsstraße getrennt. Der nördliche Bereich wird im Norden und Osten von einem lückenhaften Grünstreifen begrenzt. Weitere Bestandsbäume sind im gesamten Geltungsbereich, insbesondere im zentral-südlichen Bereich verteilt. Der einzige durchgängige Grünzug entlang der Straßen befindet sich entlang der Einzelhandelsbetriebe im Westen des Geltungsbereichs.

Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde und des Siedlungskörpers. Diese werden von der östlich des Geltungsbereichs liegenden Tiroler Achen begrenzt. Jenseits davon grenzt direkt der Ort Staudach der Gemeinde Staudach-Egerndach mit Wohngebäuden an. Zwischen Geltungsbereich und Tiroler Achen befindet sich die Staatsstraße St2096, sowie eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber. Südlich des Geltungsbereichs jenseits der B305 schließt der südliche Teil des Gewerbegebiets Eichelreuth, sowie (im Südwesten) eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Dieser Teil des Gewerbegebiets ist überwiegend geprägt von wesentlich größeren Baukörpern, sowie größeren Parkplatzflächen. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist von etwas größerer Heterogenität geprägt. Es überwiegen Wandhöhen von ca. 4 bis 10 m. Dort überwiegen Sheddächer, es sind jedoch auch andere Dachformen vorhanden.

Westlich des Planungsgebiets befindet sich das Wohngebiet „Siedlung am Gänsbach“. Dieses ist geprägt von einem Mix aus meist zweigeschossigen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit überwiegend rotbraunen Satteldächern. Nördlich des Planungsgebiets schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine kleine Kleingartenanlage an.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Die interne Erschließung des Planungsgebiets erfolgt hauptsächlich durch die Straße „Eichelreuth“. Diese zweigt sich von der B305 (Bahnhofstraße) ab, führt durch das Planungsgebiet, bevor sie wieder in die Bahnhofstraße mündet. Durch die B305 besteht nach Westen direkter Anschluss an das Ortszentrum. Direkt Südöstlich des Planungsgebiets knickt die B305 an einem Kreisverkehr nach Süden in Richtung Marquartstein und Unterwössen ab. An diesem Kreisverkehr startet auch die direkt östlich des Geltungsbereichs verlaufende Staatsstraße St2096 nach Traunreut. Durch diese besteht direkt der Anschluss an die Anschlussstelle Grabenstätt der A8. Somit ist das Gewerbegebiet sehr gut, insbesondere ohne eine Durchfahrung des Ortsgebiets an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Fuß- und Radverkehr

Abgesehen vom Bereich der Stichstraße im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs bestehen an allen Straßen des Planungsgebiets separate Gehwege.

Parallel des Gänsbach besteht eine Fußgänger Verbindung von der Bahnhofstraße bis zur nördlich Ortsgrenze im Bereich des Achenweg. Etwa auf Höhe der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kramerstraße besteht ein Übergang über den Gänsbach und somit ein fußläufiger Anschluss der westlich gelegenen Wohngebiete an das Gewerbegebiet im Geltungsbereich.

ÖPNV

Im Geltungsbereich befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. 100 m südöstlich des Geltungsbereiches an der B305. Von dort aus besteht Anbindung an das regionale Busnetz.

Technische Infrastruktur

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um bereits erschlossene und überbaute Flächen. Daher liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Telekommunikation) bereits vor bzw. können, im Falle von Nachverdichtungen, durch Erweiterungen der Anschlüsse oder Neu-Anschlüsse mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Im nordöstlichen Straßenknick der Straße „Eichelreuth“ sowie ganz im Nordwesten des Planungsgebiets befinden sich Trafostationen zur gebietsübergreifenden Versorgung. Weitere Trafostationen zur Versorgung einzelner Betriebe befinden sich, insbesondere im Norden auf den Baugrundstücken.

Das Planungsgebiet ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.6.3 Brandbekämpfung

Bauliche Anlagen auf einigen Baugrundstücken liegen mehr als 50 m von bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken erforderlich. Aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass eine grundsätzliche Löschwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden kann.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau

Die Böden im Planungsgebiet sind durch die bestehende Bebauung heute nahezu ausschließlich anthropogen überformt. Lediglich im Nordwesten und am östlichen und westlichen Rand (entlang Gänsbach und Staatsstraße) des Geltungsbereichs liegen noch relativ natürliche Bodenverhältnisse vor.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) (Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) kommt im Planungsgebiet fast ausschließlich folgender Boden vor:

- Fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment)

Im äußersten südöstlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Tiroler Achen kommt jedoch auch folgender Boden vor:

- Fast ausschließlich Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment)

Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) klassifiziert das Planungsgebiet wie folgt:

- Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.
- Beispiele für Gesteine: Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd: undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen, Umlagerungsbildungen
- Mittlere Tragfähigkeit: wechselhaft, mittel, teils hoch
- Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

Grund- und Schichtwasser

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet können keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren Umfeld keine Grundwassermessstellen oder Bohrerkundungen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für das Planungsgebiet ebenfalls nicht vor.

Ca. 1 km nordwestlich des Planungsgebiets liegt jedoch die Grundwassermessstelle Nr. 23247 des Wasserwirtschaftsamts Traunstein (Geländehöhe: 533,32 m ü. NN). Dort liegt der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 532,55 m ü. NN. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1 m.

Da das Bestandsgelände im Planungsgebiet bei ca. 536,5 m ü. NN und unmittelbar neben der Tiroler Achen liegt, ist vermutlich auch im Planungsgebiet zumeist mit einem sehr geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Dies ist bei Gründung und Versickerung zu berücksichtigen. Insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen sind Grundwasserstände nahe der Oberfläche vermutlich auch im Planungsgebiet nicht auszuschließen.

Bei Eingriffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand März 2026) ist im Geltungsbereich sowie in dessen unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal, sowie geschütztes Ensemble, sowie Landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) vorhanden.

Im Umkreis von 500 m befinden sich an zwei Orten kartierte Biotope:

Entlang der Tiroler Achen nordöstlich bzw. südöstlich des Planungsgebiets befinden sich folgende Biotope, jeweils mit Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“.

- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-0011-004
- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-0011-005

Aufgrund der dazwischenliegenden Staatsstraße besteht jedoch kein funktionaler Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Im Bereich des Gänsbachs und eines in den Gänsbach mündenden Grabens nördlich des Planungsgebiets befinden sich folgende Biotope

- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-0010-001 mit Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“
- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-1026-000 mit Hauptbiotoptyp „Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan“

Aufgrund der dazwischenliegenden landwirtschaftlichen Flächen besteht jedoch kein funktionaler Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern – Landkreis Traunstein ist das Planungsgebiet in der Naturraum Untereinheit 038-J „Chiemseebecken“ verzeichnet.

Der am westlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Gänsbach ist als „weiteres Gebiet für die Wiederherstellung eines gewässertypischen Arten- und Lebensraumspektrums“ verzeichnet. Diese enthält folgendes Ziel:

- Entwicklung der kleineren Bäche im Alpenvorland und in den Alpentälern zu naturnahen Lebensräumen und Ausbreitungsachsen für Fließgewässerorganismen

Die Festsetzungen stehen dem Ziel nicht entgegen.

Die östlich des Geltungsbereiches verlaufende Tiroler Achen ist Teil verschiedenartiger Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen. Die Festsetzungen stehen diesen nicht entgegen.

Ökoflächenkataster

Im Planungsgebiet befinden sich Flächen des Ökoflächenkataster des bayerischen Landesamtes für Umwelt, die als Ausgleichsflächen gewidmet wurden:

- ÖFK-Lfd-Nr. 51979 Hauptausgangszustand *Fließgewässer* mit Entwicklungsziel *Fließgewässer*
- ÖFK-Lfd-Nr. 51980 Hauptausgangszustand *Grünland* mit Entwicklungsziel *Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur, Röhrich und Großseggenried*
- ÖFK-Lfd-Nr. 131351 Hauptausgangszustand *Grünland* mit Entwicklungsziel *Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, Fließgewässer, Grünland, Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur, Moor, Röhrich und Großseggenried*

Diese wurden im Zuge vergangener Bauleitplanverfahren im Planungsgebiet festgesetzt. Teilbereiche dieser Ausgleichsflächen sind jedoch nicht hergestellt. Mit einer Herstellung dieser ist u.a. aufgrund bestehender Bebauung auf diesen Flächen nicht zu rechnen. Im Zuge des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden die Flächenkulissen entsprechend der tatsächlichen Situation angepasst (Siehe B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Weitere Ausgleichs- oder Ersatzflächen im hier gegenständlichen Geltungsbereich oder dessen näheren Umgebung sind nicht bekannt.



Abbildung 4: Luftbild mit Darstellung Ökoflächen (grün) und Geltungsbereich Bebauungsplan (blau) – ohne Maßstab

A.6.7 Geschützte Arten

Aktuell werden Kartierungen und anschließend eine gutachterliche Bewertung dieser im Hinblick auf geschützte Arten durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Verfahren hier ergänzt.

A.6.8 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Das Gewerbegebiet Eichelreuth liegt zwischen der Tiroler Achen und dem Gänsbach. Der Gänsbach ist Teil des Geltungsbereichs und grenzt diesen vom westlich davon liegenden Wohngebiet ab. Für den Gänsbach liegen keine Hochwassergefahrenflächen vor. Eine vom Gänsbach ausgehende Hochwassergefahr kann also nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch den begrenzten Einzugsbereich und die flache Topographie decken sich die aus dem Gänsbach entstehenden Gefahren jedoch weitgehend mit den Gefahren bei Starkregenereignissen.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt wie weite Teile des Gemeindegebiets von Grassau vollständig im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} ausgehend von der Tiroler Achen. Diese Gebiete sind von seltenen Extremhochwassern betroffen. Dabei kann der hier gegenständliche Geltungsbereich großflächig bis zu 2 m überflutet werden.

Das Planungsgebiet befindet sich, wie ebenfalls nahezu der gesamte Gemeindebereich von Grassau, in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in welchen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. So kann es hier zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen.

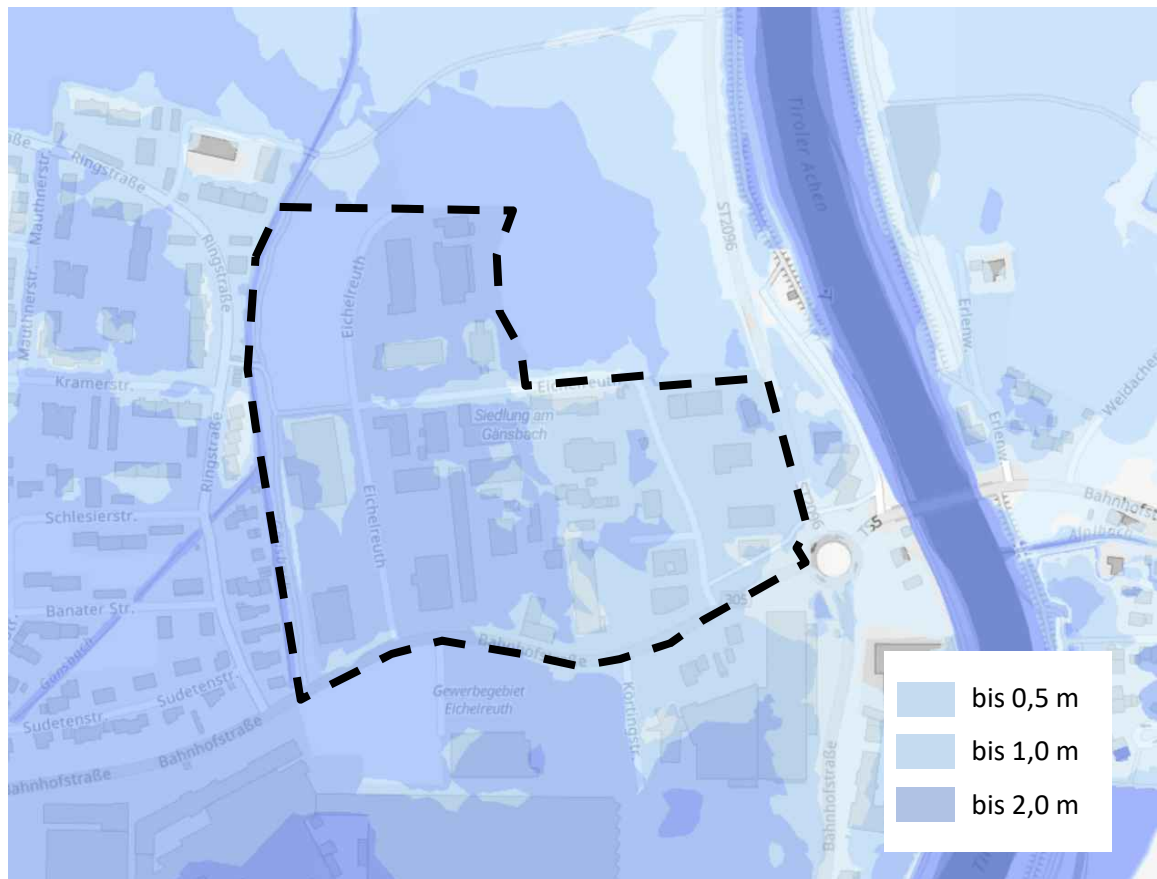


Abbildung 5: Überflutungstiefen im Falle eines Extremhochwassers im Bereich des Geltungsbereichs – ohne Maßstab

Starkregenereignisse

Im alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Geltungsbereich ist dies nicht auszuschließen.

Durch Starkregenereignisse kommt es zum Anstieg des Grund- sowie Schichtwassers und es können Oberflächenabflüsse entstehen, was wiederum zu temporären Überflutungen innerhalb des Planungsgebiets führen kann. So weist der Bayernatlas (Stand März 2026) für den Planungsumgriff potentielle Fließwege und mehrere potentielle Anstaubereiche auf. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden.

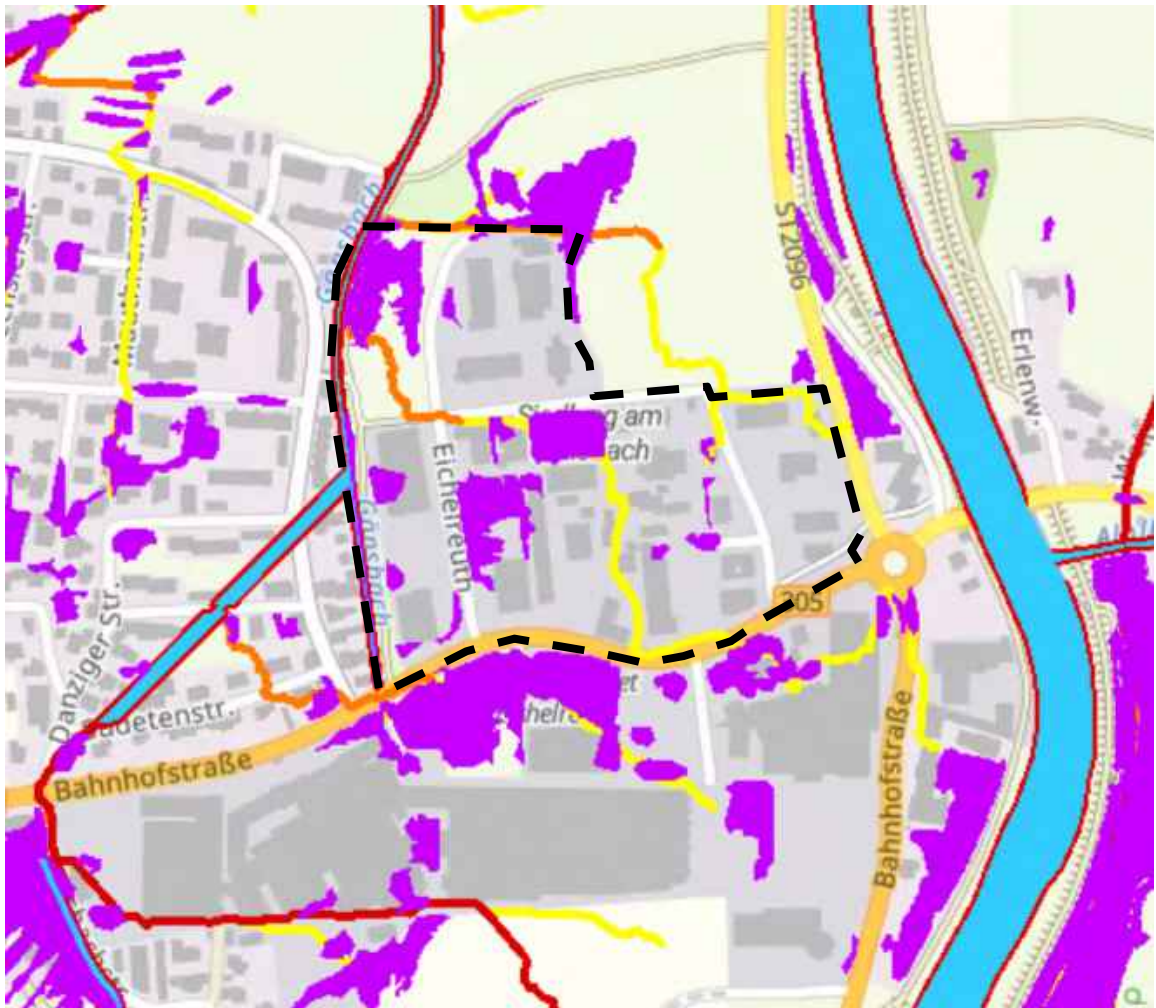


Abbildung 6: Potenzielle Fließwege (gelb-orange-rot) und Aufstaubereiche (lila) im Bereich des Geltungsbereichs – ohne Maßstab

A.6.9 Immissionen und Emissionen

Landwirtschaft

Nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Verkehrslärm und Anlagenlärm

Angaben zu Anlagen- und Verkehrslärm werden im weiteren Verfahren nach Fertigstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Städtebauliche Ordnung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung
- Sicherung der übergeordneten Zielsetzungen der Stadtentwicklung (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 27.08.2025)
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel
- Abbildung des bisherigen Gebäudebestandes durch einen wirksamen Bebauungsplan

Grünordnerische Ziele

- Erhalt bestehender Bäume
- Erhalt der bestehenden Ortsrandeingrünung und Ergänzung dieser
- Angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets insbesondere im Straßenraum

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Um die Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung zu ermöglichen, werden von der bestehenden Bebauung abgeleitete großzügige Bauräume festgesetzt. Dadurch soll ausreichend Spielraum hinsichtlich der Situierung und Ausrichtung künftiger Bebauung ermöglicht werden. Im nordwestlichen Bereich ermöglichen Bauräume auf drei bisher unbebauten Baugrundstücken die Ansiedlung neuer Unternehmen. Im Rahmen der Bauräume werden primär im Hinblick auf das Ortsbild relevante Abstände entlang der Straße und zu den Ortsrändern geregelt. Darüber hinaus werden zwischen den einzelnen Gewerbebereichen durchgehende Bebauungsfrei Bereiche gesichert, um eine angemessene Struktur und Körnung der Gebäude zu sichern.

Das einheitlich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgt den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Die Festsetzungen zur maximalen Höhenentwicklung orientieren sich an den bestehenden Gebäuden, bieten jedoch noch nicht bebauten bzw. unterdurchschnittlich hoch bebauten Bauräumen ausreichend Spielraum in der künftigen Bebauung. Erschlossen wird das Planungsgebiet über die bereits bestehende Ringstraße „Eichelreuth“.

Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen entlang des Gänzbaches bleibt erhalten und grenzt das Planungsgebiet von der danebenliegenden Wohnbebauung ab.

Um ein angemessenes Ortsbild zu sichern und eine gewisse Abschirmung des Gewerbegebiets zu erreichen, werden auch die Grünbereiche entlang der Staatsstraße im Osten und der Bahnhofstraße im Süden in ihrem Bestand gesichert.

Um eine Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, sind entsprechende verkehrsbegleitende Baumpflanzungen sowie Pflanzgebote für die einzelnen Baugrundstücke

vorgesehen. Dort wo verkehrsbegleitend oder am Ortsrand Baumpflanzungen schon bestehen, sind diese als zu erhalten festgesetzt. Darüber hinaus sind einige größere, ortsbildprägende Bäume auf den Baugrundstücken als zu erhalten festgesetzt.

Bestehende Ausgleichsflächen und Bereiche der Ortsrandeingrünung werden in ihrem Bestand gesichert.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet dient heute fast ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Dem folgend ist der überwiegende Teil der Baugrundstücke als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (bis zu einer Verkaufsfläche von 600 m²) und Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Markt Grassau (Anlage 1 dieser des Bebauungsplans). Somit soll die bestehende Einzelhandelsstruktur im Ortskern gesichert werden. Aufgrund des Einzelhandelskonzeptes des Markt Grassau ist der Bereich durch seine an Wohnstandorte angebundene Lage geeignet, Nahversorgungsbetriebe aufzunehmen. In diesem Zusammenhang ist eine Schwächung des Ortszentrums nicht zu erwarten. Größere Einzelhandelsbetriebe sollen aufgrund ihrer besonderen Anforderungen und Auswirkungen in speziell hierfür vorgesehenen Gebieten untergebracht werden.

Heute sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einzelne Betriebe aus den im Einzelhandelskonzept des Markt Grassau beschriebenen Sortimenten des Innenstadtbeararfs vorhanden. Diese haben auch nach Satzung des Bebauungsplans Bestandsschutz. Langfristig sollen jedoch entsprechende Betriebe nurnoch in der Innenstadt entstehen, um die dortigen Strukturen zu sichern.

Um Flächenkonkurrenzen und Störungen in Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebieten vorzubeugen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten generell unzulässig.

Um der gemischten Nutzung aus Wohnen und kleineren gewerblichen Nutzungen in einem Teilbereich des Planungsgebiets Rechnung zu tragen ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO für diesen Bereich festgesetzt. Auch hier ist analog der umliegenden Gewerbegebietsflächen eine Einschränkung bezüglich der Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungstätten vorgesehen.

Im Südwesten des Geltungsbereichs bestehen heute mit einem Drogeriemarkt und einem Lebensmitteldiscounter zwei größere Einzelhandelsbetriebe. Durch die Lage in direkter Anbindung an die westlich gelegenen Wohngebiete und die gute Erschließung relativ nahe an der Bahnhofstraße eignen sich diese Bereiche besonders für Einzelhandel bzw. auch großflächigen Einzelhandel. Wie oben ausgeführt, stehen die vorhandenen dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs entsprechenden Betriebe auch dem Einzelhandelskonzept des Markt Grassau nicht entgegen. Um Flächenkonkurrenzen in den übrigen Bereichen des Gewerbegebiets auszuschließen, aufgrund der guten Erschließung und um einem Überangebot vorzubeugen werden entsprechende Nutzungen nur hier zugelassen. Um diese Nutzung zu sichern, ist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem ist auch großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² je Betrieb für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Markt Grassau (Anlage 1 des Bebauungsplans) zulässig. Diese Geschossfläche entspricht der heute gängigen Größe eines entsprechenden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes.

Dies folgt sowohl dem Ziel der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben als auch dem Ziel der Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen werden im Sinne einer möglichst großen Flexibilität lediglich die aus städtebaulichen Gründen freizuhaltenden Bereiche von einer Bebauung ausgenommen. Die festgesetzten Bauräume orientieren sich dabei weitgehend an der bestehenden Nutzung. Lediglich auf Einzelgrundstücken befinden sich heute Hauptgebäude außerhalb der in Teilen außerhalb der Bauräume. Diese Gebäude haben Bestandsschutz. Im Sinne der angestrebten städtebaulichen Struktur sollen diese Bereiche jedoch bei einer Neubebauung von Hauptgebäuden freigehalten werden.

In der Regel sind die Baugrenzen 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückgesetzt. Dies ermöglicht eine gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels in einem stark versiegelten Gewerbegebiet notwendige angemessene Eingrünung und ausreichende Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich.

Bei Grundstück 15 ergibt sich durch das in diesem Bereich ortsbildprägende Bestandsgebäude in Kombination mit dem bestehenden Baum und den angrenzenden Grünbereichen eine andere Situation. Hier kann somit eine Bebauung näher an der Straße zugelassen werden.

Auch in Baugrundstücke 16 kann eine kleinräumige Abweichung zugelassen werden, um eine angemessene Nutzung des relativ schmalen Grundstücks zu ermöglichen.

Im Sinne einer ländlichen Strukturierung des Gebiets im Hinblick auf die „Körnung“ und eine angemessene Durchlässigkeit auch z.B. für abfließendes Hochwasser etc. sind die Bauräume auch innerhalb der einzelnen Bereiche unterteilt.

Zwischen den Baugrenzen ist in der Regel ein Abstand 6 m vorgesehen. Dies ermöglicht den Erhalt von Sichtbeziehungen und ermöglicht die Entwicklung von Grünstrukturen in diesen Bereichen.

. Größere Abstände zwischen den Baugrenzen ergeben sich an einigen Stellen durch zum Erhalt festgesetzte Bäume und durch die Hauptleitung des Abwasserzweckverbandes Achentäl. In Zusammenhang mit dieser Leitung wurde in engeren Bereichen zwischen dieser und der Straße aufgrund der für eine sinnvolle Bebauung nicht geeigneten Zuschnitte auf Bauräume verzichtet. Im Bereich der Baugrundstücke 4 und 5 ist ebenfalls ein größerer Abstand von 10 m zwischen den Baugrenzen festgesetzt, um eine zu enge Bebauung am Ortsrand und in Zusammenhang mit den Höheren zulässigen Gebäuden zu verhindern.

In GE 1 sind zum Schutz der östlich angrenzenden Grünbereiche und der jenseits dieser angrenzenden Wohnbebauung größere Abstände vorgesehen.

Auch entlang des Ortsrandes sind jeweils zum Schutz der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen und um eine angemessene Entwicklung der Ortsrandeingrünung zu ermöglichen entsprechende Abstände vorgesehen.

Gegenüber dem Grünbereich auf der Ostseite ist ein Abstand von 7,5 m vorgesehen. Somit soll der Erhalt und die Entwicklung der bestehenden Gehölze gesichert und Beeinträchtigungen der bestehenden Leitung vorgebäugt werden. Darüber hinaus ist so die Einhaltung der Anbauverbotszone gegenüber der Staatsstraße ST2096 einhalten. Diese weist nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG eine Tiefe von 20 m auf.

Im Bereich des Grundstücks 24 verläuft heute eine Übergeordnete Leitung unter der Bebauung. Da diese Leitung auch heute schon überbaut ist, besteht kein Grund diese von zukünftiger

Bebauung freizuhalten. Die Rahmenbedingungen für eine Überbauung der Leitung ergeben sich hier direkt aus bestehenden Vereinbarungen der Grundeigentümer mit dem Leitungsträger

Im Sondergebiet wird zwischen den beiden Bauräumen ein größerer Freibereich vorgesehen, um eine Unterbringung von ausreichend Stellplätzen zu berücksichtigen. Durch diese Freibereiche und in Abwägung mit den Bestandsgebäuden kann hier auch ein geringerer Abstand der Bauräume zu den westlich angrenzenden zu begrünenden Flächen akzeptiert werden.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird einheitlich für den gesamten Geltungsbereich mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 orientiert sich weitgehend an der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet, sowie an den letzten Änderungen des bisherigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eichelreuth“.

Durch die Festsetzung einer in Relation zu den Grundstücksgrößen stehenden GRZ entsteht eine auch im Hinblick auf die heterogenen Grundstücksverhältnisse und einer eventuellen zukünftigen Änderung dieser, sinnvolle Festsetzung.

Im Falle der Gewerbegebiete und des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ verbleibt die festgesetzte GRZ innerhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO. Im Sinne einer einheitlichen Regelung innerhalb des Planungsgebiets wird auch für das Mischgebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO werden dem folgend für das Mischgebiet überschritten. Da sich dieses insgesamt jedoch im städtebaulichen Kontext des Gewerbegebiets befindet erscheint dies angemessen. Darüber hinaus ist im Zusammenhang des Mischgebiets eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese relativiert die zulässige bauliche Nutzung in diesem Bereich und stellt auch im Hinblick auf das Wohnen angemessene Verhältnisse sicher.

Insbesondere im Hinblick auf eine, gerade vor dem Hintergrund zunehmender Hitzeereignisse für ein lebenswertes Gewerbegebiet notwendigen Begründung, aber auch vor dem Hintergrund eines ländlichen Ortsbildes und um den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung genügen zu können wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 z.B. durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO nicht zugelassen.

In einigen Bereichen des Bebauungsplans wird im Bestand heute eine GRZ von 0,8 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, insbesondere Zufahrten und Stellplätze wesentlich, in Teilen bis zur Vollversiegelung überschritten. Auch der bisherige Bebauungsplan ließ diese Versiegelung nicht zu. Aus den oben aufgeführten Gründen sollen diese hohen Versiegelungswerte auch in Zukunft nicht zugelassen werden.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Baugebiet	Vorgeschlagenes Baugrundstück	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Überbaubare Grundstücksfläche bei einer GRZ von 0,80
GE₁	1	1.872 m ²	1.498 m ²
GE₁	2	1.479 m ²	1.183 m ²
GE₁	3	2.879 m ²	2.303 m ²
GE₂	4	6.414 m ²	5.131 m ²
GE₂	5	5.415 m ²	4.332 m ²
SO_{Einzelhandel}	6	8.003 m ²	6.402 m ²
GE₃	7	1.273 m ²	1.018 m ²
GE₃	8	1.001 m ²	801 m ²
GE₃	9	1.981 m ²	1.585 m ²
GE₃	10	1.200 m ²	960 m ²
GE₃	11	1.013 m ²	810 m ²
GE₃	12	2.662 m ²	2.130 m ²
GE₃	13	5.898 m ²	4.718 m ²
MI	14	1.712 m ²	1.370 m ²
MI	15	1.326 m ²	1.061 m ²
GE₃	16	1.698 m ²	1.358 m ²
GE₃	17	3.034 m ²	2.427 m ²
GE₃	18	2.059 m ²	1.647 m ²
GE₃	19	1.086 m ²	869 m ²
GE₃	20	4.094 m ²	3.275 m ²
GE₃	21	825 m ²	660 m ²
GE₃	22	772 m ²	618 m ²
GE₄	23	2.713 m ²	2.170 m ²
GE₄	24	3.003 m ²	2.402 m ²
GE₄	25	1.487 m ²	1.190 m ²
GE₄	26	1.012 m ²	810 m ²
Gesamt		65.911 m²	52.729 m²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

B.2.5 Höhenentwicklung

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhenkote ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am entscheidendsten.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig. Zur besseren Verständlichkeit der Angaben sind jedoch die möglichen Wandhöhen als Hinweis enthalten. Diese beziehen sich auf die maximale Ausnutzung der im Rahmen der Festsetzung möglichen Oberkante der Wandhöhe in Bezug auf das Bestandsgelände. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Grundsätzlich ist abgeleitet aus dem Bestand und im Sinne einer der umgebenden Struktur entsprechenden Bebauung die Oberkanten der Wandhöhen so bestimmt, dass eine Wandhöhe von ca. 7,5 m realisiert werden kann. Lediglich in GE 2 ist ebenfalls abgeleitet aus dem Bestand eine differenzierte Wandhöhe von bis zu 17 m zulässig. Durch die hier vorgesehene Höhenstaffelung sind negative Auswirkungen auf die westlich angrenzenden Wohnbereiche ausgeschlossen. Weiter ist in diesem Bereich insgesamt eine etwas großmaßstäbliche Bebauung vorhanden, so dass die höheren Gebäude nicht einer kleinteiligeren Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken entgegenstehen.

Durch die festgesetzte Höhenentwicklung sind die Bestandsgebäude sämtlich abgedeckt. In der Regel ist zur Weiterentwicklung der heutigen Struktur im Rahmen der Nachverdichtung noch Potenzial für höhere Gebäude vorhanden.

Oberster Gebäudepunkt

Durch die Festsetzung der Oberkanten der Wandhöhen ist die Höhe der Gebäude an den Traufseiten im Bereich der Außenkanten geregelt. Im Rahmen von Gewerbegebieten ist mit großen und tiefen Gebäuden zu rechnen. Somit ist für die Höhe der Gebäude, gerade bei geneigten Dachflächen wie Satteldächern auch der Bereich des Firstes relevant. Um überhohe, das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussende Gebäude auszuschließen, wird neben der Oberkante der Wandhöhe auch der oberste Gebäudepunkt (OGP) festgesetzt. Der oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässigste Punkt des Daches, welcher weder durch bauliche Anlagen, wie das Dach (z.B. der First bei geneigten Dächern), noch durch Dachaufbauten überschritten werden darf.

Abgeleitet aus dem Bestand und um insgesamt ein angemessenes Ortsbild zu wahren, ist in der Regel ein oberster Gebäudepunkt 3,5 m über der zulässigen Oberkante der Wandhöhe festgesetzt. In GE 2 ist in den Bereichen mit den ohnehin höheren möglichen Wandhöhen von 15 m bzw. 17 m lediglich eine um 1,5 m höherer oberster Gebäudepunkt vorgesehen.

Im zentralen Bereich im Süden ist in Teilen ein höherer oberster Gebäudepunkt 5,5 m über der festgesetzten Oberkante der Wandhöhe zulässig. Dies kann hier aufgrund der gewerblich geprägten Umgebung zugelassen werden. In diesem Bereich besteht auch bereits ein Haus, welches dies ausnutzt.

B.2.6 Abstandsflächen

Für Gewerbegebiete gelten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO Abstandsflächentiefen von 0,2 H, jedoch mindestens 3 m. Abweichungen von Art. 6 BayBO sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO im Rahmen von Bebauungsplänen zulässig. Davon wird für die Gewerbegebiete im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans jedoch kein Gebrauch gemacht. Auch die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) des Marktes Grassau trifft keine abweichenden Regelungen für Gewerbegebiete.

Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ und das Mischgebiet wird von den Möglichkeiten der Abweichung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO Gebrauch gemacht. Festgesetzt werden für diese Gebiete 0,2 H. Somit gelten in diesen Gebieten dieselben Maße der Abstandsflächentiefen wie in den festgesetzten Gewerbegebieten. Dies erscheint angemessen, da für beide Bereiche identische Anforderungen im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse, den Brandschutz etc. zu stellen sind.

Unter Einhaltung dieser Regelungen kann an allen Stellen der Bauräume die maximal zulässige Höhenentwicklung ausgenutzt werden.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im Allgemeinen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (im Weiteren nur „Nebenanlagen“), Garagen und Carports in einem Gewerbegebiet für die städtebauliche Anmutung gegenüber den Hauptgebäuden von geringerer Bedeutung.

Um jedoch ein städtebaulich geordnetes Bild zu gewährleisten, werden für Nebenanlagen, Garagen und Carports separate Festsetzungen getroffen. So sind Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Grundfläche von über 5 m² aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen städtebaulichen Wirkung nur in einem Abstand von 5,0 m oder mehr zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit wird entlang der Straßen vor dem Hintergrund des Ortsbildes eine ausreichende Begrünung ermöglicht und einer zu hermetischen Wirkung vorgebäuet. Weiter werden so Sichtbarrieren im Hinblick auf Grundstücksausfahrten verhindert.

B.2.8 Dächer

Grundsätzlich wird die Ausgestaltung der Dachflächen möglichst freigestellt, um eine bestimmungsgerechte Nutzung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Unter Abwägung funktionaler Aspekte mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und der Gestaltung sind jedoch einzelne Rahmenbedingungen einzuhalten.

Dachform

Um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch einer effizienten Nutzung des Gewerbegebietes gerecht zu werden, sind Dachflächen über 10 m² Grundfläche als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 10° und 30° auszuführen. Bei Satteldächern ist der First des Hauptkörpers parallel zur längeren Seite des Hauptkörpers auszurichten. Sie sind symmetrisch (Dachneigung auf beiden Seiten identisch) zu errichten. Dies stellt eine möglichst ruhige Erscheinung der Dächer und führt insgesamt, gerade bei größeren Baukörpern zu niedrigeren Dächern sicher. Pultdächer sollen aufgrund der insgesamt höheren zu erwartenden Höhe ausgeschlossen werden. Dachflächen unter 10 m² sind im Kontext des Gewerbegebiets mit seinen in Teilen großformatigen Baukörpern weniger für das Ortsbild relevant.

Dachflächen unter 100 m² Grundfläche jedoch maximal bis zu einem Anteil von 20% des Gesamtdaches können auch als Pultdach mit einer Neigung bis zu 10° oder als Flachdach

ausgeführt werden. Durch die flächenmäßige Unterordnung dieser Dachflächen ist sichergestellt, dass sie die Erscheinung insgesamt nicht dominieren. Somit können diese Dachformen im Hinblick auf eine möglichst hohe Flexibilität zugelassen werden.

Dacheindeckung

Der lokalen Bautradition folgend und unter Beachtung der umliegenden Bebauung sind als Dachdeckung bei geneigten Dächern nur Dachziegel, Dachsteine oder Blechdächer in roten, rotbraunen oder grauen Farbton zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt in Abwägung mit ihrem Nutzungszweck nicht für Solar- und Photovoltaikanlagen, um die regenerative Stromerzeugung im Planungsgebiet zu fördern.

Aufgrund ihrer Bauweise werden für Flachdächer abweichende Festsetzungen getroffen. Diese sind vom Straßenraum aus in der Regel nicht einsehbar und haben somit wenig Einfluss auf das Ortsbild. Flachdächer sind als Gründächer mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen. Gründächer haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, die Biodiversität und den Wasserhaushalt (Speicherfunktion und verzögerter Oberflächenabfluss). Dies erscheint gerade vor dem Hintergrund der im Gebiet zu erwartenden bzw. vorhandenen hohen Versiegelung sinnvoll.

Dachaufbauten

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten ist ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Dächer in Abwägung mit der Funktionalität und den Nutzungsansprüchen eines Gewerbegebietes. Weiter sollen Dachaufbauten der Nutzung regenerativer Energieträger nicht entgegenstehen. Dem folgend sind beispielsweise technische Aufbauten, Kamine, Entlüftungen, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen oder Absturzsicherungen nur bis zu 30% der Grundfläche der jeweiligen Dachfläche zulässig. Hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausgenommen, um eine effiziente Energieversorgung durch nachhaltige, regenerative Energien zu ermöglichen.

Um sicherzustellen, dass sich die Dachaufbauten dem Dach und somit dem Gebäude unterordnen, darf ihr höchster Punkt maximal 2,0 m über der realisierten Dachfläche im Bereich des jeweiligen Dachaufbaus liegen. Die Oberkante des Dachaufbaus darf jedoch den festgesetzten obersten Gebäudepunkt nicht überschreiten. Um die Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten von der Fußgängerebene zu minimieren und somit die städtebauliche Erscheinung der Gebäude auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu beschränken, müssen Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika oder der Dachhaut (bei geneigten Dächern) vom Rand der Außenkante der Dachhaut im Bereich des Dachaufbaus bzw. der Attika (Außenkante) zurückspringen.

B.2.9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

In Zukunft soll in Einklang mit dem in §2 EEG formulierten überwiegenden öffentlichen Interesse an der Erzeugung erneuerbarer Energien vermehrt die Nutzung regenerativer Energieträger im Vordergrund stehen. Auf Dachflächen können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen installiert werden.

Art. 44a BayBO regelt die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Um die regenerative Stromerzeugung innerhalb der Gemeinde Grassau besonders zu fördern, werden im hier gegenständlichen Bebauungsplan über den Art. 44a BayBO hinausgehende Anforderungen festgesetzt. Anlagen zur Erzeugung solarer Energie sind auf mindestens 50 % (tatsächliche Modulfläche) der nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu errichten. Bei nutzbaren

Dachflächen handelt es sich um die Dachflächen, welche frei von anderweitigen Aufbauten oder technischen Anlagen, Dachfenstern, Ausstiegen oder Ähnlichem sind.

Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn Rahmenbedingungen entsprechend des Art. 44a Abs. 5 Nr. 2 BayBO vorliegen.

Um auch auf zulässigen Flachdächern eine effiziente Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten um ihre Höhe über der Attika (mindestens jedoch 1,0 m) von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit aus Fußgängerebene minimiert. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind die aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen mit Gründächern zu kombinieren.

Um auch auf versiegelten Freiflächen wie Parkplätzen eine Nutzung solarer Strahlungsenergie zu fördern, sind gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

B.2.10 Einfriedungen

Grundsätzlich sind die Rahmenbedingungen für Einfriedungen gerade im Hinblick auf das Ortsbild in der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungssatzung) ausreichend geregelt. Diese gilt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Regelungen sind auch mit den funktionalen Anforderungen eines Gewerbegebiets vereinbar. Lediglich die nach der Satzung zulässige Höhenentwicklung erscheint nicht angemessen. Im Gewerbegebiet ist für einen ausreichenden Schutz der Grundstücke vor unbefugtem betreten (Verletzungsgefahr, Diebstahl in Zusammenhang mit Außenlagern) somit abweichend von der Satzung eine Höhe der Einfriedungen von bis zu 2,0 m zulässig. Im Rahmen des in sich geschlossenen Gewerbegebiets erscheint die auch noch mit einem angemessenen Ortsbild vereinbar.

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen im Markt Grassau (Gestaltungssatzung) vom 26.07.2026 unverändert.

B.2.11 Werbeanlagen

In Abwägung der Nutzungsansprüche eines Gewerbegebiets mit den Belangen des Ortsbildes besonders am Ortsrand beziehungsweise an der Bahnhofsstraße sind Einschränkungen für Werbeanlagen in der Satzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans enthalten. Für die Funktionsfähigkeit eines Gewerbegebiets, insbesondere das Auffinden der ansässigen Gewerbebetriebe, sind Werbeanlagen jedoch von essenzieller Bedeutung.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild sowie auf die umliegende Fauna, gerade bei Nacht, auszuschließen, ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und in blendfreier Anordnung zulässig. Aus diesem Grund sind auch Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u. Ä. nicht zulässig. Um sicherzustellen, dass sich die Werbeanlagen den Gebäuden unterordnen, ist deren Umfang in Abhängigkeit von der jeweils realisierten Geschossfläche reglementiert. Je 1.500 m² realisierter Geschossfläche sind bis zu drei Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 4 m² Fläche und bis zu zwei freistehenden Werbeanlagen mit jeweils bis zu 3,0 m² Fläche und einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem geplanten Gelände zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation und dem besonders hohen Kundenverkehr ist im SO Einzelhandel abweichend von den übrigen Regelungen zusätzlich eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von bis zu 6,0 m über Grund und einer Fläche von max. 5 m² zulässig.

B.3 Grünordnung

Entsprechend der Lage des geplanten Gewerbegebiets am Ortsrand soll sich dieses möglichst gut in die umgebende Landschaft einfügen und eine angemessene qualitätvolle Ein- sowie Durchgrünung aufweisen. In diesem Zusammenhang ist im konkreten Fall jedoch mit zu berücksichtigen, dass es sich bereits um ein weitgehend realisiertes Planungsgebiet handelt.

Dem folgend sind an den Rändern des Geltungsbereichs in Abwägung mit dem Bestand verschiedene Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

So ist im Osten von GE2 ein eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Fläche besteht heute bereits als Ausgleichsfläche. Es ist dem folgend ein Erhalt entsprechend den bestehenden Strukturen festgesetzt. Südlich dieser Flächen werden die für eine zur Ortsrandeingrünung unter Berücksichtigung des Bestands zur Verfügung stehenden Flächen schmaler. So sind diese Flächen nicht als Ausgleichsflächen geeignet. Weiter sind die Flächen heute noch nicht im Sinne einer Ortsrandeingrünung hergestellt. So sind hier Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Im Sinne der Entwicklung eines sinnvollen Übergangs zwischen der angrenzenden Landschaft und der Bebauung ist ein lückige freiwachsende Hecke zu entwickeln. Um die notwendige Qualität dieser Hecke zu sichern, ist eine Mindestanzahl sowie Qualität der zu pflanzenden Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus sind Festsetzungen im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Bäume getroffen.

Weiter östlich ist im Bestand keine lineare Eingrünung im Sinne von Flächen vorhanden. Diese erscheint auch nichtmehr ohne wesentlichen Eingriff in Bestand möglich. Heute besteht jedoch eine Eingrünung aus vier bestandsbäumen. Um dies zu erhalten, werden diese als zu erhalten festgesetzt sowie im Westen durch zwei zu pflanzende Bäume ergänzt.

Ganz im Westen gegenüber der Staatsstraße besteht heute ein dichter Gehölzstreifen, welcher das Gewerbegebiet von der Straße gänzlich abschirmt. Diese Situation soll im Sinne des Ortsbildes und aufgrund der ökologischen Qualität des Gehölzstreifens erhalten werden. Dem folgend ist hier eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind hier bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Im Süden entlang der Bahnhofstraße ist aufgrund des hochversiegelten Gewerbegebiets im Hinblick auf das Ortsbild auch auf eine gute Eingrünung zu achten. Im Bestand besteht bereits eine entsprechende Abfolge von Grünstrukturen. Diese wird bestandsorientiert entsprechend ihres heutigen Zustands über zu begrünende Flächen des Baugrundstücks und im Osten als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Entlang des Gänsbaches besteht heute Bereits ein begrünter Bereich welcher im Ökoflächenkataster als Ausgleichsfläche eingetragen ist. Diese Situation soll weiterhin erhalten werden. Dem folgend ist der Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Der Bestand ist hier zu erhalten.

Ganz im Norden an diese Fläche angrenzend ist am Gänsbach entsprechend der heutigen Nutzung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Um eine Zäsur zwischen der nördlichen angrenzenden Kleingartenanlage und dem Gewerbegebiet zu schaffen sind an der Nordgrenze des GE 1 und im Bereich eines größeren Bestandsbaumes in GE 2 zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Darüber hinaus kann so ein Gewisser Verbund zwischen den Begrünten Flächen entlang des Gänsbaches und der freien Landschaft im Nordosten geschaffen bzw. erhalten werden.

Grünfläche MI

Um ein angemessenes Kleinklima zu erhalten sind auch in einem Gewerbegebiet zur Verschattung von Freiflächen und aufgrund ihrer Verdunstungsleistung Bäume wichtig. Darüber hinaus wird so eine der ländlichen Umgebung entsprechende Erscheinung des Quartiers gesichert.

Besondere Wichtigkeit kommt in diesem Zusammenhang den Bäumen entlang der Straße zu. Dem folgend sind die entlang der Straßen befindlichen Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. In Ergänzung dieser Strukturen sind zu pflanzende Bäume an den Straßen festgesetzt. Diese waren auch schon in der bisherigen Planung festgesetzt wurden jedoch nie gepflanzt. Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Gestaltung und ein angemessenes Mikroklima wird aber auch weiterhin am Planungsziel der Bäume festgehalten. Lediglich die Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße wurden aufgrund etwaiger Wechselwirkungen mit der Hauptverkehrsstraße nicht als zu erhalten festgesetzt. Dennoch werden diese Bäume voraussichtlich erhalten.

Darüber hinaus bestehen im Planungsgebiet auf einzelnen Baugrundstücken zum Teil große Bestandsbäume. Vor dem Hintergrund der großen Bedeutung im Hinblick auf die Grünausstattung und die lange Dauer der Entstehung solcher Bäume sind diese als zu erhalten festgesetzt. Kleinere Bäume können leichter durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden und sind somit, gerade im Bereich der Bauräume nicht als zu erhalten festgesetzt.

Im Bereich des MI befindet sich eine kleinere zusammenhängende Gehölzstruktur. Um gerade hier in Zusammenhang mit Wohnnutzungen im gewerblichen Kontext insbesondere vor dem Hintergrund des Mikroklimas eine angemessene Grünausstattung zu sichern, ist der Bereich insgesamt mit all seinen Gehölzen als zu erhalten festgesetzt.

Neben diesen räumlich verorteten Baumstandorten ist aber insbesondere für das Mikroklima die insgesamt vorhandene Gehölzausstattung relevant. Dem folgend ist je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die räumlich festgesetzten Baumpflanzungen und zu erhaltenden Bäume auf den Baugrundstücken können hierauf angerechnet werden.

Um möglichst schnell und dauerhaft eine angemessene Grünausstattung gewährleisten zu können, sind Mindestpflanzqualitäten für Bäume vorgesehen. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m zu pflanzen. Die Pflanzungen haben mit einer Mindestpflanzqualität von Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt zu erfolgen. Um vor dem Hintergrund des Klimawandels eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich Klimaresilienz zu erhalten, wurde auf eine präzise Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Bei Baumpflanzungen ist ein mind. 12 m³ großer verfügbarer Wurzelraum zu berücksichtigen. Innerhalb von versiegelten Flächen (z.B. Stellplätzen) ist eine Pflanzgrube mit einer Fläche von mind. 3,0 x 3,0 m und einer Tiefe von 1,2 m mit (überbaubarem) Baums substrat vorzusehen.

Um langfristig eine angemessene Grünausstattung des Gewerbegebietes sicherzustellen, sind die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume entsprechend den

Anforderungen an die Neupflanzungen in der nächsten (auf die Entfernung folgende) Herbstpflanzperiode zu kompensieren.

Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen sind freizuhalten von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Leitungsaußenkante gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan werden jedoch weitgehend bereits bebaute Flächen neu überplant. Für diese Flächen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Im Planungsumgriff bestehen jedoch bereits Ausgleichsflächen die für dieses vormaligen Eingriffe als Ausgleich fungierten. Diese Flächen wurden jedoch nur zum Teil hergestellt und zum Teil überbaut. Die überbauten Teile der vormals vorgesehenen Ausgleichsflächen sind somit an anderer Stelle nachzuweisen. Die bestehenden Ausgleichsflächen werden wie unter Abschnitt B.3 beschrieben entsprechend ihres Bestandes gesichert.

Zusätzliche neue Ausgleichsflächen sind lediglich für den Bereich GE 1 erforderlich.

Eine genaue Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens. Diese wird dann hier ergänzt.

B.5 Artenschutzrechtliche Belange

Aktuell wird das Vorkommen geschützter Arten gutachterlich untersucht. Nach Abschluss dieser Untersuchungen werden hier ggf. erforderliche Maßnahmen um der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG vorzubeugen ergänzt.

B.6 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Straßen- und Wegenetz ist für die Erschließung grundsätzlich in seiner bereits bestehenden und hergestellten ausreichend und wird entsprechend bestandsorientiert festgesetzt.

Alle Grundstücke bis auf das vorgeschlagene Baugrundstück Nr. 14 als Teil des Mischgebiets sind direkt von öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ausreichender Breite erschlossen. Da im Mischgebiet auch eine Wohnnutzung zulässig ist und es sich diesbezüglich nur um einen überschaubaren Bereich handelt, kann eine Erschließung, entsprechend dem Bestand über ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht gesichert werden.

Im Falle einer Bebauung der bisher nicht bebauten Baugrundstücke bzw. im Zuge einer möglichen Nachverdichtung kann die zu erwartende Verkehrszunahme voraussichtlich durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden. Da der Geltungsbereich bereits weitestgehend bebaut ist, ist hier jedoch nurnoch mit einer untergeordneten Zunahme zu rechnen. Durch die Lage in direkter Anbindung an die Bahnhofstraße und die Staatsstraße sind zudem keine besonders schutzbedürftigen Bereiche von einer möglichen Verkehrszunahme betroffen.

Zur Vermeidung von Gefahren in Kreuzungsbereichen sind nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) notwendige Sichtdreiecke als Hinweis dargestellt. Auf Grundlage der Sichtdreiecke wurden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche, freizuhalten sind.

Stellplätze

Durch die großzügigen und flexiblen Festsetzungen in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8 in allen Baugebieten) können die notwendigen Stellplätze direkt auf den Baugrundstücken hergestellt werden. Somit kann von einer ausreichenden Stellplatzausstattung im Planungsgebiet ausgegangen werden.

Darüber hinaus sind die öffentlichen Verkehrsflächen so dimensioniert, dass punktuell zusätzliche öffentliche Stellplätze möglich sind. Hier handelt es sich jedoch nur um ein zusätzliches Angebot. Der Stellplatzbedarf der einzelnen Nutzungen, inkl. der notwendigen Besucher und Kundenparkplätze ist auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Da das Planungsgebiet bereits weitgehend bebaut ist kann eine Erhöhung des Parkdrucks auf die umliegenden Gebiete durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Anbauverbotszone Staatsstraße

Im Planungsgebiet besteht entlang der Kreisstraße ST2096 eine Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand entsprechend Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG. Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Um einen Verknüpfungsbereich bzw. eine Ortslage handelt es sich im Hinblick auf die ST2096 im gegenständlichen Bereich nicht.

Die südlich gelegene Bahnhofstraße ist Teil der Bundesstraße B305. Hier handelt es sich jedoch um einen Verknüpfungsbereich, so ist keine

Fuß- und Radverkehr

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz im Planungsgebiet wird erhalten.

Technische Infrastruktur

Die im Planungsgebiet bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen sind bereits an die notwendigen Infrastrukturen, wie z. B. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc., angeschlossen. Ein Anschluss von Neubauten an die entsprechenden Infrastrukturen oder Erweiterungen der bestehenden Anschlüsse sind somit voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Die bestehenden Trafos mit einer über die einzelnen Baugrundstücke hinausgehenden Bedeutung auf den Flurstücks Nrn. 1646/4 angrenzend GE1 und 1657/18 angrenzend GE3 sollen langfristig erhalten werden. Dem folgend ist für dieses eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Die weiteren Trafoanlagen im Planungsgebiet dienen jeweils nur der Versorgung einzelner Baugrundstücke. Somit sind diese als Nebenanlagen auf den Baugrundstücken zulässig und bedürfen keiner weiteren Sicherung. Diese und etwaige zukünftige weitere Trafos sind im Bebauungsplan allgemein zulässig.

Im Planungsgebiet queren verschiedene Leitungen (Versorgungs- und Abwasserleitungen) mit übergeordnetem Charakter oftmals mehrere Privatgrundstücke. Die Leitungen sind in den Planunterlagen als Hinweis dargestellt. Die Leitungstrassen sind inklusive einer Schutzzone dinglich zu sichern. Dies betrifft folgende Flurstücke (die Flurstücks-Nrn. für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche werden hier nicht angegeben):

- Flurstücks-Nrn. 1657/2, 1657/14, 1657/17, 1657/18: Eine Hauptleitung des Abwasserzweckverbands Achentäl
- Flurstücks-Nrn. 1657/7, 1657/15: Abwasserkanal der Gemeinde Grassau
- Flurstücks-Nrn. 1650/7, 1650/1, 1657/7, 1657/15, 1657/16: Fernwärme

B.7 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann grundsätzlich über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Jedoch liegen Teile der Bauräume vor allem im zentralen Bereich weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Somit sind hier voraussichtlich nach Art. 5 Abs. 1 BayBO Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den jeweiligen Baugrundstücken notwendig. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplans möglich. Hinsichtlich der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe, welche Wandhöhen von bis zu ca. 17 m ermöglichen, kann die Personenrettung auch über die Feuerwehr Grassau (Verfügbarkeit einer Drehleiter) sichergestellt werden.

Eine Grundversorgung mit Löschwasser besteht über Hydranten in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ggf. sind je nach konkretem Vorhaben darüber hinaus zusätzliche Löschwassermengen nötig. Der Bebauungsplan steht einer entsprechenden Bevorratung von Löschwasser auf den Baugrundstücken nicht entgegen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Brandschutz der einzelnen Gebäude ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen. Insbesondere ist das Brandschutzkonzept und auch die Löschmittelbereitstellung auf die Einzelvorhaben abzustimmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht im Wege.

B.8 Denkmalschutz

Wie unter A.6.5 ausgeführt, befinden sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sollten jedoch bei Bauarbeiten Bodendenkmäler oder archäologische Bodenfunde zu Tage treten, unterliegen diese nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Somit sind die Funde unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bekannt zu machen. Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.9 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet ist dies voraussichtlich unter Einhaltung gewisser Rahmenbedingungen möglich. Im Rahmen des Bestandes wird das anfallende Niederschlagswasser heute bereits auf den Baugrundstücken versickert. Insbesondere ist im Rahmen des geringen zu erwartenden Grundwasserflurabstands auf einen ausreichenden Abstand zu achten. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Dies ist voraussichtlich auch am einfachsten mit dem notwendigen Grundwasserabstand der Sickeranlagen in Einklang zu bringen. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über

(Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Verwendung linienförmiger Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf. Ist diese nicht anwendbar, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Ggf. ist für einzelne Grundstücke, je nach Grundstückszugänglichkeit auch eine Einleitung in den westlich gelegenen Gänsbach möglich.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf sowie ob eine Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (Feststellung von verschmutzten oder unverschmutzten Niederschlagswassers) vorliegt und die TRENGW eingehalten werden. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar oder muss von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Traunstein - Wasserrecht zu beantragen. Die Arbeitsblätter DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" und DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sind zu beachten. Bei Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 „Einleitung von Regenwetterabflüssen“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Wild abfließendes Oberflächenwasser, Starkregenereignisse und Hochwasser HQ_{extrem}

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Im Rahmen einer möglichen Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, die Situation, hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers, nicht negativ beeinflusst wird. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

Aufgrund der, durch den Klimawandel bedingten, vermehrt auftretenden Starkregenereignisse, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu temporären Überschwemmungen kommt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem Gelände liegen. Weiter sollen die Gebäude, an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht errichtet werden (Keller/Tiefgarage

wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Installationsdurchführungen etc.).

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Nutzungen können durch über die Ufer tretende Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Bereichen oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Das Planungsgebiet liegt zudem vollumfänglich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} . Innerhalb dieses Bereiches können gemäß Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2026) im Katastrophenfall punktuell Wasserstände von bis zu 2,0 m nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude sind demnach so Hochwassersicher wie möglich herzustellen. Das HQ_{extrem} betrifft nahezu den gesamten Ortsbereich von Grassau. Aufgrund dessen und da der Bereich bereits nahezu vollumfänglich bebaut ist, erscheint in Abwägung mit den Alternativen die Aufstellung des Bebauungsplans dennoch sinnvoll.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans sind so gefasst, dass sie einen angemessenen wasserdichten Sockel der Gebäude zulassen.

Durch das bestehende Straßennetz schafft bereits ausreichend Abflusskorridore, um einen Abfluss des Hochwassers im Katastrophenfall zu ermöglichen. Lediglich in westlicher Verlängerung der Straße Eichelreuth nördlich des $SO_{\text{Einzelhandel}}$ ergibt sich durch die geringere Breite der Straßenverkehrsfläche eine eingeschränkter Wasserabfluss. Um dies auszugleichen ist nördlich parallel der Straßenverkehrsfläche ein Bereich zur Regelung des Wasserabflusses ohne entsprechende Abflussbarrieren festgesetzt.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird auch ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

B.10 Immissionsschutz

Notwendige Maßnahmen oder Festlegungen zu Anlagen- und Verkehrslärm sowie zu zulässigen Emissionen werden im weiteren Verfahren nach Fertigstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung hier ergänzt.

B.11 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen (Adaption)

Durch die Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern wird eine langsamere Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt. Dies führt zu einer für das Mikroklima positiven Verdunstung und reduziert das Risiko von Überflutungen im Rahmen von Starkregenereignissen.

Durch die Festsetzung von insbesondere straßenbegleitenden Baumpflanzungen wird das Mikroklima der stark versiegelten Flächen durch Verdunstung und Verschattung verbessert.

Trotz der im Bestand an einigen Stellen vorhandenen Vollversiegelung wird die eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Dadurch soll perspektivisch ausreichend Fläche für die Bepflanzung und zur Niederschlagswasserbeseitigung bereitgestellt werden.

Durch die Freihaltung von Abflusskorridoren, kann bei Hochwasserereignissen oder im Starkregenfall eine Ableitung der Wassermengen gewährleistet werden.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (Mitigation)

Durch Zulassen einer hohen baulichen Dichte in einem bereits stark versiegelten und vollständig erschlossenem Gewerbegebiet wird weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute unbebauten Flächen möglichst vorgebeugt.

Durch Festsetzung von Photovoltaikanlagen über das Minimum nach BayBO hinaus wird die Treibhausgasfreie Stromproduktion unterstützt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Zahl der Bäume gegenüber dem Bestand wesentlich erhöht. Dies führt insgesamt zu einer Klimapuffernden Wirkung.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Marktgemeinde Grassau bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, zu erreichen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG). Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann im Rahmen eines Bebauungsplans nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgas-aufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des moderaten Planungsumgriffs und der bereits vorhandenen Bebauung ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen. Durch den Neubau von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie den zukünftigen Nutzungen im Rahmen einer Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Positiv steht den Zielen die Festsetzungen zur Nutzung von Solarenergie gegenüber. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der bestehenden größtenteils gewerblichen Nutzung
- Umwandlung von ca. 0,64 ha heute landwirtschaftlich genutzter in gewerbliche Bauflächen.
- Sicherung der übergeordneten Zielsetzungen der Stadtentwicklung (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 27.08.2025)
- Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes

B.13 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	65.911 m ²	82%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.764 m ²	10 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Stromversorgung“	36 m ²	< 1 %
Wasserfläche	602 m ²	
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	201 m ²	
Öffentliche Grünfläche	29 m ²	< 1 %
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.145 m ²	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen „Ortsrandeingrünung“	443 m ²	1 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ausgleichsflächen“	5.825 m ²	6 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	85.556 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung



Abbildung U1: Lage des Planungsgebiet; Geltungsbereich (rot) – ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Eichelreuth Nord“ werden auf ca. 8,6 ha bereits überplante und größtenteils bestehende Flächen des Gewerbegebiets Eichelreuth, inkl. einer kleineren inkludierten Mischgebietsfläche überplant. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Marktgemeinderat Grassau am 10.09.2024 gefasst.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004, ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst den nördlich der Bahnhofstraße liegenden Teil des Gewerbegebiets Eichelreuth und liegt ca. 1,5 km östlich des Ortskerns der Marktgemeinde Grassau. Es weist eine Größe von ca. 8,6 ha auf. Die Nord-Süd Ausdehnung beträgt maximal ca. 340 m. Die Ost-West Ausdehnung beträgt maximal ca. 390 m.

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils bebaut. Lediglich der nordwestliche Teil wird noch landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Geltungsbereichs besteht eine Wohnnutzung, sonst bestehen gewerbliche Nutzungen und im Westen ein Lebensmittel Discounter sowie ein Drogeriemarkt.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich der Gänsbach, sowie eine ca. 16 m breite lineare Grünstruktur mit einigen Bäumen. Auch östlich wird der Geltungsbereich von einem etwas schmaleren Grünstreifen mit Bäumen gegenüber der Staatsstraße begrenzt. Der nördliche Bereich wird im Norden und Osten von einem lückenhaften Grünstreifen begrenzt. Weitere Bestandsbäume sind im gesamten Geltungsbereich, insbesondere im zentral-südlichen Bereich verteilt. Die einzige durchgängige Baumreihe entlang der Straßen befindet sich Im südwestlichen Anschluss der Straße Eichelreuth an die Bahnhofstraße. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich abschnittsweise begrünte Flächen, welche die gewerblichen Nutzungen zur Straße hin eingrünen.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an ein Wohngebiet, im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie eine Kleingartenanlage und im Osten an die Staatsstraße St2096, sowie vereinzelte Wohngebäude an. Im Süden jenseits der Bahnhofstraße befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen.

Das Planungsgebiet ist durch eine Ringstraße „Eichelreuth“ mitsamt zwei Stichstraßen erschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach LfU Bayern) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

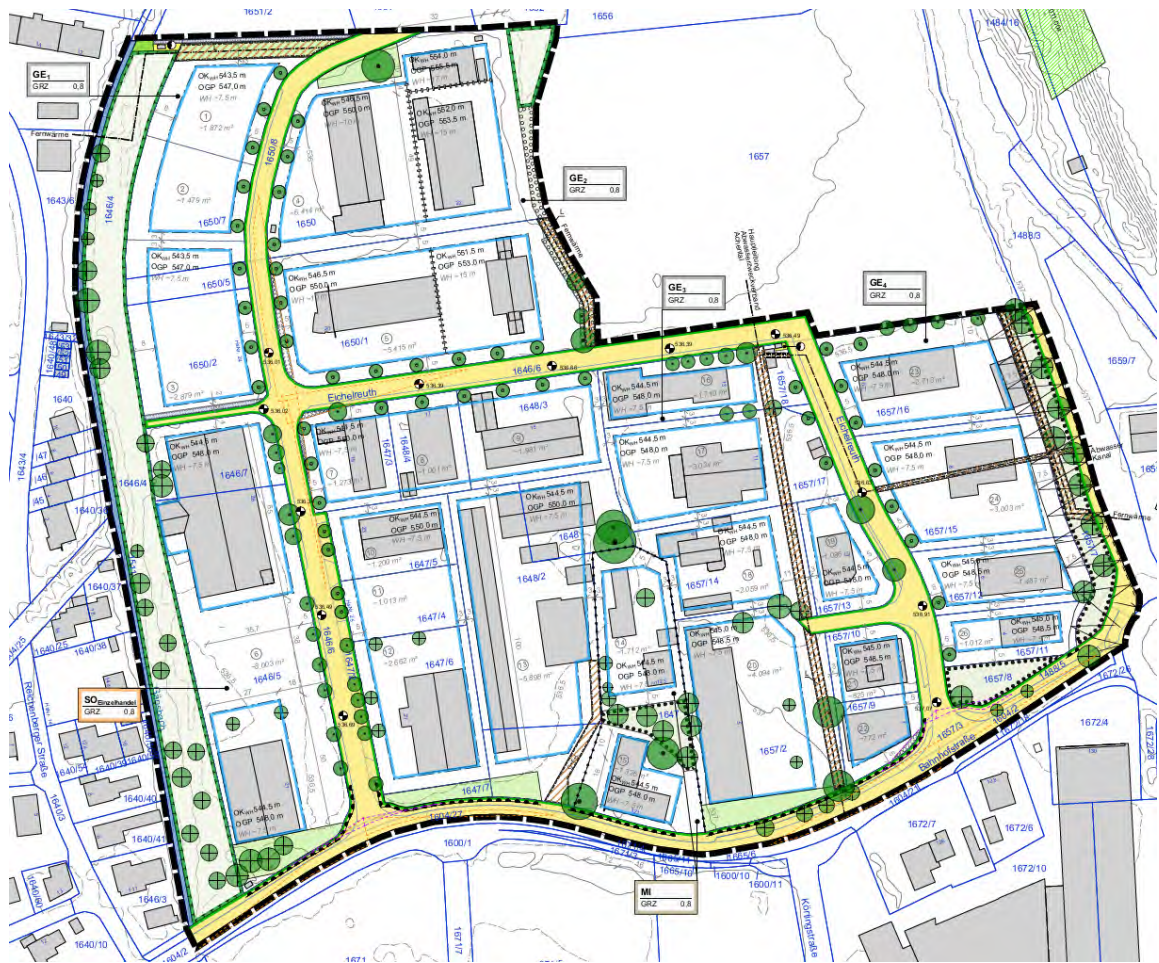


Abbildung U2: Bebauungsplan „Eichelreuth Nord“ – ohne Maßstab

Im Rahmen des Bebauungsplans „Eichelreuth Nord“ werden überwiegend Gewerbegebiete, im Südwesten ein Sondergebiet Einzelhandel und im zentralen südlichen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. In allen Baugebieten ist eine GRZ von 0,8 zulässig. Die Höhenentwicklung wird durch eine absolut zulässige Oberkante der Wandhöhe in Metern über NHN und einen maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt geregelt. Es sind weitgehend Wandhöhen von 7,5 m möglich. Im nördlichen Bereich sind Wandhöhen von 10 und 15 m an einer Stelle auch ca. 17 m möglich. Die bestehenden Grünstrukturen im Osten, Westen sowie entlang der Bahnhofstraße im Süden werden erhalten. Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports, Dächern, Solar- und Photovoltaikanlagen, der Erschließung, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie der Grünordnung insbesondere im Zusammenhang mit Baumpflanzungen getroffen.

Festsetzungen zu Immissionsschutz und Artenschutz sollen im weiteren Verfahren nach Abschluss der Gutachten ergänzt werden.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende Straße Eichelreuth, welche an zwei Stellen an die Bahnhofstraße (B305) anschließt. Im Osten besteht über diese direkter Anschluss an die St2096, welche im Norden direkt an die Bundesautobahn A8 anschließt.

Nahezu an allen Straßen bis auf untergeordneten Straßenstichen besteht eine gesonderte Gehbahn. Darüber hinaus bestehen zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen. Auch dieses Netz wird unverändert erhalten.

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um bereits erschlossene und überbaute Flächen. Daher liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Telekommunikation) bereits vor bzw. können, im Falle von Nachverdichtungen, durch Erweiterungen der Anschlüsse oder Neu-Anschlüsse mit angemessenem Aufwand erfolgen.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. 8,6 ha überplant.

Abgesehen vom ca. 0,6 ha großen GE1 handelt es sich jedoch um bestehende Grünstrukturen, bebaute Bereiche und Erschließungsflächen. Die noch unbebauten Flächen waren durch eine vormalige Bauleitplanung bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Darüber hinaus sind die Flächen bereits erschlossen.

Im Hinblick auf die bereits bebauten Flächen ist eine Nachverdichtung, insbesondere durch zusätzliche Höhenentwicklung möglich. Im Hinblick auf die zulässige Versiegelung wird in Abwägung mit einer möglichst effizienten Flächennutzung und einer dennoch möglichen örtlichen Versickerung und Vegetationsbestand eine GRZ von 0,8 zugelassen. In Teilbereichen ist eine Entsiegelung erforderlich, um dies zu erreichen.

Insgesamt ist somit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu unterstellen.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), ist die Marktgemeinde Grassau als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Markt Grassau liegt in der Region 18 Südostoberbayern. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs beginnt der Bereich des Teil A des Alpenplans. Der Geltungsbereich selbst ist in diesem jedoch nicht enthalten.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...)
 - er seine eigenständige (...) Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (...)

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Marktgemeinde Grassau befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung 2024) für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Grundzentrum verzeichnet.

Aus dem gültigen Regionalplan 18 sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von besonderem Belang:

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

Flächennutzungsplan

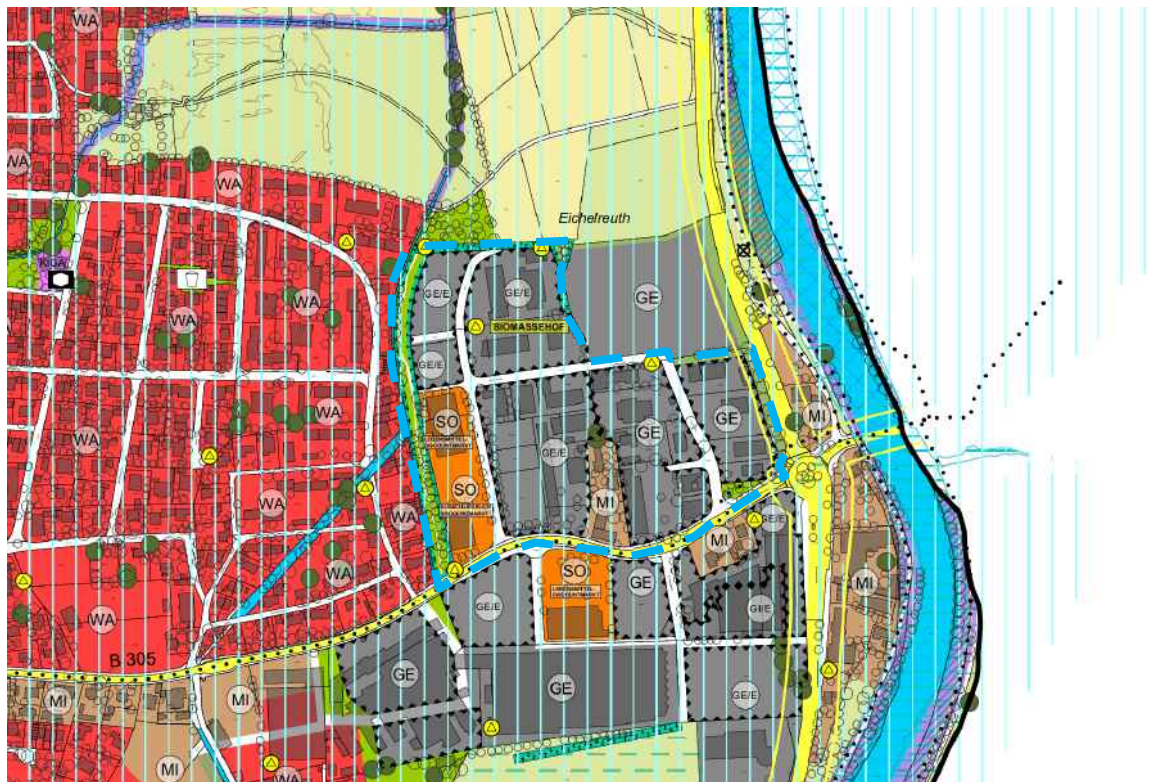


Abbildung U3: Flächennutzungsplan, Ausschnitt Eichelreuth mit Geltungsbereich Bebauungsplan (blau) – ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, ein Sondergebiet „Lebensmittel-Discountmarkt“, ein Sondergebiet „Ausschließlich Drogeriemarkt“, ein Mischgebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Bäume, Großbäume, Transformatorenstationen, Flächen für Versorgungsanlagen „Biomasseanlage“, Ortsrandgestaltung, Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Hochwassergefahrenflächen HQextrem dargestellt.

Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen, eine Grünfläche, sowie - im Nordosten - eine Gewerbe Baufläche an. Westlich grenzen Wohnbauflächen (WA) an. Südlich und östlich schließen Hauptverkehrsstraßen an.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen im Rahmen ihrer Planungsgenauigkeit den im Bebauungsplan „Eichelreuth nord“ vorgesehenen Festsetzungen. Somit ist die geplante Nutzung § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet bestand seit 1996 der bereits 14 mal geänderte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichelreuth“. Als Art der Nutzung war nach den Änderung Gewerbegebiet (nach § 8 BauNVO), Sondergebiet (nach §11 BauNVO) und Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) festgesetzt. Es bestehen heterogene Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sowie für die zulässige Höhenentwicklung.

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet bestehen weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Landschaftsschutzgebiete Natura-2000-Gebiete etc.).

Im Umkreis von 500 m befinden sich entlang der Tiroler Achen nordöstlich bzw. südöstlich des Planungsgebiets und nördlich am Gänsbach folgende Biotope, jeweils mit Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“.

Tiroler Achen:

- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-0011-004
- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-0011-005

Gänsbach:

- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-0010-001 mit Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze, linear“
- Biotopkartierung (Flachland) Nr. 8240-1026-000 mit Hauptbiotoptyp „Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan“

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern – Landkreis Traunstein ist das Planungsgebiet in der Naturraum Untereinheit 038-J „Chiemseebecken“ verzeichnet.

Der am westlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Gänsbach ist als „weiteres Gebiet für die Wiederherstellung eines gewässertypischen Arten- und Lebensraumspektrums“ verzeichnet. Diese enthält folgendes Ziel:

- Entwicklung der kleineren Bäche im Alpenvorland und in den Alpentälern zu naturnahen Lebensräumen und Ausbreitungsachsen für Fließgewässerorganismen

Die östlich verlaufende durch die Staatsstraße vom Geltungsbereich getrennt verlaufende Tiroler Achen ist Teil verschiedenartiger Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehenen und hier bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm, Luftqualität und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Informationen zum Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt werden im Rahmen des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Mit Ausnahme des bisher gänzlich unbebauten ca. 0,6 ha umfassenden Bereichs im Nordwesten ist das Planungsgebiet fast vollständig bebaut und stark versiegelt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung möglichen Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.), zu realisieren. Es ist somit mit geringen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die heute unbebauten jedoch von Bebauung umgebenen und bereits Erschlossenen Flächen werden mit einer Dichte von bis zu GRZ 0,8 bebaut. Durch die bereits bestehende Erschließung sind hierfür keine neuen Flächeninanspruchnahmen zu erwarten.

Ggf. sind außerhalb des Geltungsbereichs in geringfügigem Umfang zusätzlich Ausgleichsflächen erforderlich. Dies wird im weiteren Verfahren im Detail untersucht und dann hier ergänzt.

Insbesondere da es sich um eine bereits erschlossene Binnenfläche innerhalb des baulichen Kontextes handelt, ist mit geringen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet ist bereits weit überwiegend bebaut. Somit sind die Böden nahezu vollflächig anthropogen überformt. Lediglich im Nordwesten und am östlichen und westlichen Rand (entlang Gänsbach und Staatsstraße) des Geltungsbereichs liegen noch relativ natürliche Bodenverhältnisse vor.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (Maßstab 1:25.000, Quelle: UmweltAtlas – Boden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) wird das Planungsgebiet nahezu vollständig von kalkhaltigen Vega-Böden geprägt, die überwiegend aus Carbonatschluff und in geringem Umfang aus Carbonatsand bis -lehm als Auensedimenten bestehen. Lediglich im äußersten südöstlichen Bereich des Planungsgebiets, in unmittelbarer Nähe zur Tiroler Achen, treten abweichende Bodenverhältnisse auf. Dort kommen fast ausschließlich Kalkpaternia sowie Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies vor, die ebenfalls den Auensedimenten zuzuordnen sind.

Nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern (Maßstab 1:25.000, Quelle: diGK25) ist das Planungsgebiet dem Baugrundtyp „bindige Lockergesteine, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen“ zuzuordnen. Als typische Beispiele für die im Untergrund anstehenden Materialien werden Ton, Schluff, Sand und Kies genannt, die teils kleinräumig wechselnd auftreten. Dabei handelt es sich überwiegend um undifferenzierte tertiäre und quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen sowie um Umlagerungsbildungen.

Seltene Böden, Bodendenkmäler oder Altlasten kommen im Planungsumgriff nicht vor.

Das Planungsgebiet ist im Bestand stark versiegelt (öffentliche Straßenverkehrsfläche, Zufahrten, Parkplätze, Hofflächen, Gebäude). In Teilbereichen liegt eine vollflächige Versiegelung der Grundstücke vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird in den noch unbebauten Bereichen der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Durch notwendige Baustelleneinrichtungsflächen kann es zu zusätzlichen vorübergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen und zu Verdichtungen kommen.

Dies bezieht sich jedoch lediglich auf die bisher nicht bebauten Flächen.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf den bisher nicht bebauten Grundstücken können den Festsetzungen des Bebauungsplans folgend bis zu 80% der jeweiligen Grundstücksfläche versiegelt werden. Auf diesen Flächen kommt es somit zu einem Verlust vielfältiger Bodenfunktionen. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs sind bereits stark versiegelt. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist somit nicht mit weiteren großflächigen Versiegelungen zu rechnen. In Teilbereichen ist

sogar eine Entsiegelung heute vollversiegelter Flächen erforderlich, um den Festsetzungen des Bebauungsplans zu genügen.

Insgesamt ist somit insbesondere vor dem Hintergrund mit zusätzlichen anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Handhabung bodengefährdender Stoffe kann in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden. Weiter werden im nördlichen Bereich heute bereits umfänglich Holzhackschnitzel gelagert. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zur Handhabung entsprechender Stoffe bzw. der Behandlung von Oberflächenwasser im Rahmen der Lagerung von Holzhackschnitzeln ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein Fließgewässer (Gänsbach). Östlich des Geltungsbereichs in ca. 50 m Entfernung verläuft die Tiroler Achen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets zwischen diesen beiden Gewässern und innerhalb eines vom Bayerischen Landesamts für Umwelt abgegrenzten wassersensiblen Bereich wird ein niedriger Grundwasserflurabstand vermutet. Dafür sprechen auch Messungen der rund 1 km nordwestlich gelegenen Messstelle Nr. 23247 des Wasserwirtschaftsamts Traunstein (Geländehöhe: 533,32 m ü. NN). Dort liegt der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 532,55 m ü. NN, was einem geringen Grundwasserflurabstand von ca. 1 m entspricht. Insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen sind Grundwasserstände nahe der Oberfläche vermutlich auch im Planungsgebiet nicht auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt wie der weit überwiegende Teil des Ortsbereiches von Grassau im Hochwassergefahrenbereich HQ_{extrem} der Tiroler Achen. Hier sind nach Bayerischem Landesamt für Umwelt Überflutungstiefen von bis zu 2,0 m möglich.

Das Planungsgebiet ist in einzelnen Teilbereichen stark bzw. nahezu vollständig versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird heute großteils vor Ort versiegelt in Teilen (z.B. westlicher Teil der Straße) in den Gänsbach eingeleitet.

Im nördlichen Bereich werden heute große Mengen von Holzhackschnitzeln gelagert.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die vermutlich zu erwartenden Grundwasserverhältnisse (flurnaher Grundwasserspiegel) machen voraussichtlich im Rahmen der Bauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Art des Baugrubenverbaus und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Entsprechende Eingriffe in das Grundwasser benötigen eine Wasserrechtliche Erlaubnis. Diese kann ggf. mit entsprechenden Nebenbestimmungen mit notwendigen Maßnahmen versehen werden.

Maßnahmen zum Schutz der Umgebung vor unkontrolliertem, verschmutztem Oberflächenabfluss bei Starkregen sind auch während der Bauphase vorzusehen.

Dem folgend, kann baubedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die durch die vorliegende Bauleitplanung möglichen zusätzlichen Überbauungen vor allem im Nordwesten des Planungsgebiets können durch die zusätzliche Flächenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Dem wird jedoch durch die mit Ausnahme der Ableitung in den Gänsbach vorgesehenen Versickerung in den Baugebieten vorgebäugt.

Durch die maximal zulässige GRZ von 0,8 bleiben ausreichend Flächen für eine Versickerung über den belebten Oberboden.

Die bereits bebauten Gebiete sind heute zum Teil zu 100 % versiegelt. Der Bebauungsplan sieht auch hier lediglich eine zulässige Versiegelung von 80 % vor. Somit ergibt sich, bei Umsetzung des Bebauungsplans eine Verringerung des Oberflächenabflusses und bessere Möglichkeiten zur Umsetzung einer Versickerung über den belebten Oberboden.

Durch die bestehenden Straßen und die ergänzend festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sind ausreichend Korridore zum Abfluss eventueller Hochwässer insbesondere im Rahmen eine Hochwasserereignisses HQ_{extrem} gegeben. Durch die festgesetzte Höhenentwicklung erscheint eine grundsätzlich hochwasserangepasste Bauweise möglich, auch wenn die im Rahmen der Hochwasserereignisses HQ_{extrem} möglichen Wasserhöhen von bis zu ca. 2,0 m hier nicht berücksichtigt werden können bzw. nicht mit einer Nutzung des Bereichs kompatibel sein werden.

Insbesondere bei größeren Vorhaben ist von einem Verlust an Retentionsraum im Rahmen der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} auszugehen.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist auch eine Unterbauung von Grundstücken möglich. Dadurch kann zumindest eine punktuelle Aufstauung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wird nur gewährt werden so negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke (z.B. in Zusammenhang mit Grundwasseraufstau) ausgeschlossen werden können. Ggf. werden es als Nebenbestimmungen der Wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechende Maßnahmen (z.B. Dücker oder Ähnliches) verankert.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Gewerbegebieten kann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der entsprechenden ohnehin geltenden Gesetze und Regeln ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Darüber hinaus werden bereits heute im nördlichen Bereich große Mengen Holzhackschnitzel gelagert. Bei Berücksichtigung entsprechender Notwendigkeiten bei der Beseitigung von Niederschlagswasser in diesem Kontext können jedoch auch hier negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Durch die Lage in der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} mit zu erwartenden Wasserhöhen von bis zu 2,0 m sind im Katastrophenfall im Planungsgebiet aufgrund der zu erwartenden Wasserhöhen von bis zu 2,0 m massive Schäden zu erwarten. Diese werden im Rahmen einer hochwasserangepassten Bauweise nur zum Teil zu verhindern sein.

Somit ist betriebsbedingt unter Berücksichtigung der Abstrakten Gefahr eines Hochwassers HQ_{extrem} mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

In Grassau beträgt das Niederschlagsmittel etwa 1.725 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,7 °C (Quelle: de.climate-data.org). Durch den hohen Grad an Versiegelung kann im Planungsgebiet von einer deutlichen Erhöhung der Temperatur vor allem an heißen Tagen ausgegangen werden.

Eine besondere Funktion als Frischluftschneise etc. für Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs liegt nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Baubedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit ausgegangen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die im Rahmen des Bebauungsplans mögliche Bebauung bisher offener Flächen ist mit einer weiteren Versiegelung des Planungsgebiets zu rechnen. Bezogen auf den Gesamtbereich sind durch den Bebauungsplan jedoch aufgrund der festgesetzten Baumpflanzungen und der gegenüber dem Bestand geringeren Versiegelung eher positive mikroklimatische Effekte im Vergleich zum Bestand zu erwarten.

Insgesamt ist somit anlagebedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines Gewerbegebiets können emittierende Betriebe nicht ausgeschlossen werden. Diese müssen jedoch im Rahmen ihrer jeweiligen Einzelgenehmigung die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen nachweisen. Da der Bereich bereits weitgehend bebaut ist und da es sich insgesamt um eine lockere Struktur umgeben von offenen Landschaftsflächen handelt ist nicht mit einem relevanten Anstieg der Abgasbelastungen im Planungsgebiet und daran angrenzend zu rechnen.

Insgesamt ist somit betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einer bereits intensiv bebaute und gewerblich genutzte ebene Fläche am Ortsrand. Eine Eingrünung in Abgrenzung zur offenen Landschaft nördlich davon ist nur lückenhaft vorhanden. Im Osten des Planungsgebiets befindet sich eine lineare entlang der Staatsstraße ST2096 verlaufende Gehölzstruktur. Nach Süden bestehen abschnittsweise Grünstrukturen, welche den Bereich einbinden.

Als besonders raumwirksam können die relativ hohen Gebäude des Biomassehofs Achentel im Norden des Planungsgebiets genannt werden.

Das Planungsgebiet selbst ist durch die umfängliche Versiegelung geprägt. Es bestehen nur abschnittsweise Bäume.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist temporär mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukräne, Gerüste etc. zu rechnen.

Aufgrund der jeweils geringen Größe der zu erwartenden Einzelmaßnahmen ist jedoch nur mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung haben Ersatzbauten, Nachverdichtungsmaßnahmen oder eine Bebauung der Freiflächen im Nordwesten nur geringfügig negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als Ganzes. Dies gilt insbesondere, da die noch unbebauten Flächen nicht am Ortsrand liegen.

Die bestehenden Eingrünungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan erhalten.

Das Ortsbild innerhalb des Geltungsbereichs wird durch zusätzliche Baumpflanzungen und den Erhalt größerer Bäume aufgewertet. Auch ist lediglich eine GRZ von 0,8 zulässig. Somit ist perspektivisch eine Aufwertung des Planungsgebiets möglich. Die Einbindung der Baukörper in das Ortsbild wird weiter durch die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften wie zum Beispiel für Dächer und zu Werbeanlagen gesichert.

Zusammenfassend ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Angaben zum Schutzgut Mensch werden im weiteren Verfahren nach Fertigstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter oder Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Da keine entsprechenden Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet oder der Umgebung vorliegen, ist voraussichtlich weder mit baubedingten noch mit anlagenbedingten oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Weitere Wechselwirkungen werden ggf. nach Fertigstellung der Gutachten zum Artenschutz und dem Immissionsschutz im weiteren Verfahren ergänzt.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die zulässige Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Flächen für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplante Durchgrünung und die Zulässigkeit von Gründächern können die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die Bebauung bisher nicht bebauter Flächen gehen Böden verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Dadurch wird auch das Landschaftsbild beeinflusst.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die im Rahmen der Bauleitplanung zulässige weitere Bebauung des Planungsgebiets ist grundsätzlich mit der Emission von Treibhausgasen verbunden.

Die festgesetzten zusätzlichen Baumpflanzungen relativieren dies geringfügig.

Die Festsetzungen zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen über das gesetzliche Minimum hinaus bilden einen Beitrag zur Dekarbonisierung der Stromversorgung.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ergibt sich durch die dichtere Bebauung, insbesondere durch die zulässige Versiegelung eine höhere Anfälligkeit im Rahmen von Hitze- und Starkregenereignissen.

Auf versiegelten und teilweise unverschatteten Flächen ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit hohen Temperaturen zu rechnen. Entgegengewirkt wird dem Aufheizen der Flächen durch zu pflanzende Bäume, einer Pflicht zur Begrünung von Flachdächern > 50 m², sowie durch verschiedene festgesetzte zu begrünende Bereiche. Die Lage im ländlichen Raum und in unmittelbarer Nähe zu den Bergen mildert die Anfälligkeit im Hinblick auf Hitzeereignisse jedoch ab.

Das Planungsgebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die Lage in unmittelbarer Nähe zu den Alpen einem hohen Risiko für Starkregenereignisse ausgesetzt. Darüber hinaus besteht bei einem extremen Hochwasserereignis die Überflutungsgefahr durch die naheliegende Tiroler Achen.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise möglich.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen im Kontext des Bundesklimaschutzgesetzes wird auf die Ausführungen unter B.11 der Begründung verwiesen.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Durch die Anlage des Gewerbegebiets ist mit einer Erhöhung des Hausmüllmenge zu rechnen. Darüber hinaus entstehen je nach den sich konkret ansiedelnden Betrieben auch andere Abfälle. Deren Entsorgung ist dann nach geltendem Recht zu organisieren.

Da voraussichtlich keine Altlasten vorliegen, ist durch die Anlagen des Gewerbegebiets an sich nicht mit wesentlichen problematischen Entsorgungsmengen zu rechnen.

C.5.2 Abwasser

Durch die mögliche Erweiterung der heute bestehenden Gewerbegebietsflächen ist mit einer Steigerung der Abwassermenge zu rechnen. Die Abwassererschließung kann über eine Verlängerung der in den bestehenden Gebieten vorhandenen Kanalisation erfolgen.

Die Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit hängt stark von den tatsächlich sich ansiedelnden Betrieben ab und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht genauer abgeschätzt werden. So speziell behandlungsbedürftige Abwässer auftreten, sind diese direkt durch den Verursacher vor Ort zu behandeln.

Grundsätzlich bestehen noch ausreichend Kapazitäten, um die voraussichtlich zusätzlich zu erwartenden Abwassermengen aufzunehmen.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Bebauungsplan ist die Umsetzung von PV-Anlagen über das nach BayBO notwendige Mindestmaß hinaus festgesetzt.

Im Gebiet befindet sich heute bereits ein Hackschnitzelheizwerk im Kontext eines Fernwärmenetzes. Die entsprechenden Leitungstrassen sind im Rahmen des Bebauungsplans gesichert.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bepflanzung mit Bäumen trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien.

C.5.5 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Sollten ggf. entsprechende Gewerbebetriebe mit entsprechenden Gefährdungspotenzialen angesiedelt werden obliegt die präzise Gefahrenabschätzung und Prävention der entsprechenden Betriebsgenehmigung.

C.5.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das hier gegenständliche Bebauungsplanverfahren findet im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Eichelreuth Süd statt. Hinsichtlich der Schutzgüter Fläche, Boden und Kultur- und Sachgüter führt dies jedoch zusätzlich zu keinen weiteren Betroffenheiten. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser und Klima nehmen aufgrund der Großflächigkeit zu. Dies erscheint aufgrund der bestehenden Nutzung vertretbar. Dies gilt insbesondere da auch der Bebauungsplan Eichelreuth Süd bereits weitgehend bebaute Flächen fasst.

Weitere Angaben werden nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens und nach Fertigstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im weiteren Verfahren ergänzt.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezogen auf das Planungsgebiet ist, ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Informationen zum Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt werden im Rahmen des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu keinem „Verbrauch“ heute „natürlicher“ bzw. landwirtschaftlicher Flächen. Jedoch wäre durch den hohen Bedarf an Gewerbeflächen an anderer ggf. weniger angebundener Stelle einer Ausweisung von Bauland erforderlich.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe etc. blieben erhalten.

Insbesondere bliebe der heute im Umfang von 0,6 ha noch vorhandene Boden hier als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten.

Die in den bereits bebauten Bereichen vorhandenen sehr hohen Versiegelungsgrade bis zur Vollversiegelung blieben erhalten.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die unbebauten Flächen würden weiterhin für die Versickerung und den Regenrückhalt zur Verfügung stehen. Eingriffe in das Grundwasser durch Baugruben oder Bauwerke wären nicht zu befürchten. Die bereits bebauten Flächen würden sich nicht wesentlich anders entwickeln.

Auch in diesem Fall würden Bebaute Flächen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} bestehen.

Schutzgut Klima und Luft

Voraussichtlich würde es zu keinen zusätzlichen Baumpflanzungen und damit zu keiner Verbesserung des Mikroklimas kommen. Eine Bebauung der offenen Flächen wäre ausgeschlossen. Voraussichtlich würde es zu einer Bebauung heute unbebauter Flächen an anderer Stelle kommen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandenen, bisher von Bebauung freigehaltenen Baugrundstücke würden weiterhin als unbebaute landwirtschaftliche Flächen wahrgenommen. Positive Effekte der Planung durch eine verstärkte Ein- und Durchgrünung würden voraussichtlich ausbleiben.

Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Angaben zum Schutzgut Mensch werden im weiteren Verfahren nach Fertigstellung der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine speziellen Kultur- und Sachgüter oder Bau- bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt

Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zum Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt werden im Rahmen des weiteren Verfahrens nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt.

Schutzgut Wasser

- Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung zur Reduzierung des Oberflächenabflusses
- Freihaltung von Fließwegen zum Abfluss von Hochwasser

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung, insbesondere im Straßenraum und Festsetzung einer verhältnismäßig niedrigen zulässigen Höhenentwicklung der bisher nicht bebauten Baugrundstücke.

Schutzgut Mensch, Luft, Klima

- Festsetzung verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Baugrundstücken und entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Festsetzungen zum Erhalt schützenswerter Bäume

C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Informationen zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im Rahmen des weiteren Verfahrens hier ergänzt.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da im Rahmen des Bebauungsplans im Wesentlichen bereits bebaute Gewerbegrundstücke überplant und in ihrer weiteren Entwicklung gesteuert werden, wäre in diesem Bereich die Alternative der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans und eine Aufhebung der bisherigen Planung im Gebiet. Das Planungsgebiet würde sich dann im Rahmen des §34 BauGB weiter entwickeln. Dadurch würden wesentliche Planungsziele wie die Steuerung der Einzelhandelssortimente oder auch eine Beschränkung der Versiegelung nicht erreicht. Im Hinblick auf die möglichen Emissionen des Gewerbegebiets würde sich eine unregelte Situation ergeben, die gerade im Kontext mit den westlich angrenzenden Wohngebieten und der mittig im Gewerbegebiet gelegenen Mischgebietsflächen zu ggf. sehr ungleichen Einschränkungen der einzelnen Betriebe führen würde.

Im Hinblick auf die nordwestliche noch unbebaute Fläche wäre auch ein Verzicht auf eine zukünftige Bebauung denkbar. Somit müssten voraussichtlich die Bedarfe an Gewerbeflächen an anderer Stelle gedeckt werden.

Im Rahmen der weitgehenden Bestandsüberplanung ist das städtebauliche Konzept schon weitgehend determiniert, so dass eine gänzlich andere städtebauliche Struktur nicht in Frage kommt.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde hat gemäß § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Folgende Maßnahmen der Überwachung werden durchgeführt:

- Überwachung der festgesetzten Pflanzgebote und deren ordnungsgemäßen Erhalt. Dies erfolgt im Rahmen des Bauantrages sowie nach Fertigstellung der Fertigstellung der einzelnen

Vorhaben. Danach erfolgt eine Kontrolle in einem fünfjährigen Turnus (Überprüfung ordnungsgemäßer Zustand der Pflanzen (Pflege, Ersatzpflanzungen)).

- *Weitere Angaben werden ggf. nach Abschluss der Gutachten im laufenden Verfahren ergänzt.*

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Gebietsdaten NATURA 2000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, sowie Angaben von Fachbehörden, insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. *Darüber hinaus werden aktuell im Hinblick auf den speziellen Artenschutz und den Immissionsschutz Fachgutachten erstellt, welche für die Bewertung herangezogen werden.*

Aufbauend auf einer auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Planrealisierung insbesondere in Zusammenhang mit speziellen Gewerbebetrieben Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbereich war *vorbehaltlich der noch ausstehenden Gutachten* ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. *Es werden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden, können:*

- *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung*
- *Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung*

C.12 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird auf einer insgesamt ca. 8,6 ha großen Fläche aufgestellt. Es werden ca. 6,6 ha als Gewerbegebiet, Mischgebiet bzw. als Sondergebiet „Einzelhandel“, ca. 1,07 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen, ca. 0,84 ha unterschiedliche zu begrünende Flächen (außerhalb der Baugrundstücke) festgesetzt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt wird aktuell noch ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Eine konkrete Bewertung ist erst nach Abschluss des Gutachtens möglich.

Da weit überwiegend bereits bebaute Flächen neu überplant werden und die noch unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs an einer bestehenden Erschließung liegen, ist für das **Schutzgut Fläche** mit **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu rechnen.

Auch im Hinblick auf das **Schutzgut Boden** ist wesentlich, dass es sich bereits um einen weitgehend bebauten Bereich handelt. Somit sind auch hier durch den Bebauungsplan **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Das Planungsgebiet liegt sowohl in einem Wassersensiblen Bereich als auch, wie weite Teile von Grassau in einer Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}. Aus diesem Grund und aufgrund der hohen vorhanden und zu erwartenden Versiegelung sowie des geringen Grundwasserflurabstands ist insgesamt mit **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** für das **Schutzgut Wasser** zu rechnen.

Im Rahmen der Planung ist eine Intensivierung der Begrünung im Planungsgebiet vorgesehen. Aus diesem Grund, Aufgrund der verpflichtenden Umsetzung von PV-Anlagen sowie der Lage im ländlichen Kontext ist von **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Klima und Luft** auszugehen.

Das Planungsgebiet ist bereits weitgehend bebaut. Somit ist mit **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu rechnen.

*Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** wird aktuell eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Aussagen zur Betroffenheit können erst nach Abschluss dieser getroffen werden.*

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind **keine erheblichen Auswirkungen** zu erwarten.

Die baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen können zusammenfassend wie folgt eingestuft werden:

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	<i>Ergänzung im laufenden Verfahren</i>			
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	keine	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch	<i>Ergänzung im laufenden Verfahren</i>			

Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffs durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung
- Entwicklung einer gestaffelten Höhenentwicklung
- Freihaltung von Fließwegen zum Abfluss von Hochwasser
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, inkl. Dachbegrünung
- *ggf. werden im Hinblick auf den Immissionsschutz und den speziellen Artenschutz im weiteren Verfahren entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.*

In weiten Teilen wurden die Eingriffe im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits im Rahmen vorangegangener Maßnahmen ausgeglichen. Eine detaillierte, diesbezüglich Aufstellung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2026)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2026)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Weitere Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan 18 Südostoberbayern (RP 18)
- Flächennutzungsplan des Markt Grassau
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 03/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 03/2026
- *Noch in Erarbeitung befindliche Gutachten*

D Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung ist nach Abschluss des Verfahrens zu ergänzen.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vomwurde der Bebauungsplan Eichelreuth Nord in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den

(Siegel)

.....
Stefan Kattari, Erster Bürgermeister