



Markt Grassau
LANDKREIS TRAUNSTEIN

ENTWURF

19.05.2026

Bebauungsplan „Grassau Nord-West“

als einfacher Bebauungsplan

Der Markt Grassau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 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 einfachen Bebauungsplan „Grassau Nord-West“

als Satzung vom,
in der Fassung vom

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Grassau Nord-West“ ersetzt dieser in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ mit all seinen Änderungen vollumfänglich.

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	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	5
A.5	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	16
A.7.3	Brandbekämpfung	17
A.7.4	Boden	17
A.7.5	Denkmalschutz	18
A.7.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	19
A.7.7	Wasser	19
A.7.8	Immissionen und Emissionen	22
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	24
B.1	Ziele der Planung	24
B.2	Bebauungsplankonzept	24
B.2.1	Städtebauliches Konzept	24
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	25
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	25
B.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	27
B.2.5	Höhenentwicklung	28
B.2.6	Bauweise	30
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	31
B.2.8	Abstandsflächen	31
B.2.9	Dächer	32
B.2.10	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	33
B.2.11	Einfriedungen	33
B.2.12	Stützmauern	34
B.2.13	Werbeanlagen	34
B.3	Grünordnung	34
B.4	Oberflächenwasser	36
B.5	Erschließung und Infrastruktur	37
B.6	Brandbekämpfung	39
B.7	Denkmalschutz	40
B.8	Versickerung und Entwässerung	40
B.9	Immissionsschutz	43
B.10	Artenschutz	44
B.11	Klimaschutz und Klimaadaptation	44
B.12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	46
B.13	Flächenbilanz	46
C	Umweltbericht	47
C.1	Einleitung	47
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	48
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	49
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen	50

Markt Grassau	Begründung
C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	52
C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie Biologische Vielfalt	53
C.2.2 Schutzgut Fläche	54
C.2.3 Schutzgut Boden	55
C.2.4 Schutzgut Wasser	57
C.2.5 Schutzgut Klima und Luft	59
C.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	60
C.2.7 Schutzgut Mensch	61
C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	62
C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	62
C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	63
C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	63
C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	64
C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	64
C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes	65
C.5.1 Abfälle	65
C.5.2 Abwasser	65
C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	65
C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden	65
C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	66
C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen	66
C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	66
C.5.8 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima	66
C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	66
C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	66
C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	66
C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	67
C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	67
C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	67
C.10 Datengrundlage	68
C.11 Zusammenfassung	68
C.12 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	69
D Zusammenfassende Erklärung	70
E Ausfertigung	70

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf

Tel.: 08052 / 9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1426

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ stammt aus den 60er Jahren und wurde in den vergangenen 60 Jahren in vielen Teilbereichen geändert; insgesamt liegen für diesen Bebauungsplan mehr als 80 Änderungen vor. Damit erscheint die Notwendigkeit einer Neuüberplanung im Sinne eines konsistenten Gesamtkonzeptes gegeben.

Der Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes soll nun im Hinblick auf eine leichtere Handhabbarkeit in kleinere Planbereiche aufgeteilt werden: Der vorliegende Bebauungsplan konzentriert sich dem folgend auf den nordwestlichen Bereich von Grassau bzw. des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“.

Im Rahmen dieser Neuüberplanung soll im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden unter Abwägung mit guten Lebensbedingungen im Bestand auch eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Weiter sollen die heute noch unbebauten Baugrundstücke überplant und somit im angemessenen Maße Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Der Marktgemeinderat Grassau hat in seiner Sitzung vom 21.11.23 der Überplanung des Bereiches nördlich der B305 zugestimmt. Dem folgend, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 09.12.2025 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Grassau Nord-West“ beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Der Geltungsbereich ist heute bereits weit überwiegend bebaut. Einzelne unbebaute Grundstücke sind als kleinteilige Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers zu betrachten und wären bei einer Betrachtung nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen.

Da jedoch durch den Bebauungsplan, bzw. in enger zeitlicher Abfolge und in räumlichem Zusammenhang mit der schrittweisen Überplanung des Gesamtgeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“ und den in diesem Zuge aufzustellenden Bebauungsplänen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 70.000 m² zugelassen werden wird, scheidet nach § 13a Abs. 1 BauGB eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus.

Damit ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen und eine Umweltprüfung durchzuführen sowie eine Zusammenfassende Erklärung zu fertigen.

A.3 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 Bayerns und des Regionalplans 18 verankert.

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan werden, wie unter A.2 beschrieben, bereits bebaute und weit überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Flächen überplant und moderat nachverdichtet, wodurch der Bebauungsplan dem Ziel der Innenentwicklung entspricht.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind bis auf eine Ausnahme – siehe Ziffer A.4 - keine Flächen für die Landwirtschaft oder Wald betroffen. Es handelt sich ausschließlich um bereits bebaute Bereiche bzw. einzelne, bereits überplante Baulücken im Siedlungszusammenhang.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Grassau Nord-West“ umfasst den nordwestlichen Teil des Ur-Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“ aus dem Jahr 1964.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs ersetzt der hier gegenständliche Bebauungsplan „Grassau Nord-West“ in Bezug auf Planzeichnung und Festsetzungen durch Text den Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ sowie dessen Änderungen vollumfänglich.

Die Grenzen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind so gewählt, dass keine ungeklärten Situationen entstehen und eine weitere Planungsbedürftigkeit im Hinblick auf den nicht überplanten Bereich des Ur-Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“ entsteht.

Lediglich am nordöstlichen Eck des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird ein kleiner Bereich heute landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Dieser Bereich ist im Rahmen des Ur-Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“, bzw. im Rahmen der 64. Änderung, bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit handelt es sich planungsrechtlich auch hier nicht mehr um Flächen für die Landwirtschaft.

A.5 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Der Geltungsbereich umfasst den nordwestlichen Teil des gewachsenen Wohngebietes nördlich des Ortskerns von Grassau und weist eine Größe von ca. 8,05 ha auf. Von Nord nach Süd weist das Gebiet eine Ausdehnung im Mittel von ca. 420 m und von Ost nach West im Mittel von ca. 200 m auf.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Raschauer Weg bzw. weitere Bebauung, im Osten durch die Niederfeldstraße, im Süden durch die Moosbacher Straße und im Westen durch den Grassauer Bach bzw. den Mitterbachweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr.

89, 89/2, 89/3, 89/4, 89/5, 89/6, 89/7, 89/8, 89/9, 89/10, 89/11, 89/12, 89/13 (öffentliche Verkehrsfläche), 89/23, 89/24, 89/27, 89/28, 89/29 (Hefterweg), 89/30, 89/31, 89/32, 89/33,

90/1 (Parkplatz, Versorgung),

96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/102,

Teilflächen des Flurstücks Nr. 137/1 (Mitterbachweg)

172/1, 172/5, 172/8,

179 und Teilflächen des Flurstücks Nr. 179/2 (Niederfeldstraße),

180/30, 180/31

203, 203/1,

204/1,

206/1 (Heidstaudenstraße), 206/2 (Raschauer Weg), 206/4, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/9, 206/10, 206/11, 206/12, 206/13, 206/14, 206/15, 206/16, 206/17, 206/18, 206/19, 206/20, 206/21, 206/22, 206/23, 206/24, 206/25, 206/26, 206/27, 206/29, 206/30, 206/31, 206/32, 206/33, 206/35,

211/3, 211/4, 211/8, 211/9,

212, 212/1, 212/2, 212/3, 212/4, 212/10,

213, 213/2,

215 (Moosbacher Straße), Teilflächen des Flurstücks Nr. 215/7 (Theodor-von-Hötzendorff-Straße),

216, 216/1,

217, 217/3 (Theodor-von-Hötzendorff-Straße), 217/4, 217/5, 217/6, 217/7, 217/8, 217/10, 217/20, 217/21,

218, 218/3, 218/4, 218/5, 218/8,

sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 145, Grassauer Bach (offen und verrohrt).

Die Flurstücke liegen allesamt in der Gemarkung Grassau.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Marktgemeinde Grassau als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Markt Grassau liegt in der Region 18 Südostoberbayern.

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

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

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
- *Erhalt guter Lebensbedingungen durch Sicherung der Nutzungsstruktur bei gleichzeitiger moderater Nachverdichtung.*
- 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 Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen*
- 1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (...) soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- *Sicherung der Siedlungsstruktur und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum*
- 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- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- *Erhalt guter Lebensbedingungen durch Sicherung der Nutzungsstruktur bei gleichzeitiger moderater Nachverdichtung.*
- 3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden.
- *Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen*
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (...)
- *Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen*

Regionalplan 18 (RP 18)

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

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

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

- A II 4.1 (G): Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben.
- *Überplanung eines bereits bebauten Bereiches im Sinne einer moderaten Nachverdichtung*
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ *Innenentwicklung und Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen*

- B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ *An die bestehende Wohnbebauung angepasste Bauweise*

- B II 7.1 (G): Im Alpengebiet (...) soll die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen. Dabei soll ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen besondere Rechnung getragen werden.

→ *Überplanung bereits bebauter Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen*

- B IV 5.2 (Z): Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden.

→ *Begrenzung der zulässigen Gesamtversiegelung, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, Vermeidung zukünftiger Versiegelung im Außenbereich durch Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen*

Flächennutzungsplan

Geltungsbereich

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Planungsgebietes die Baugrundstücke als Wohnbauflächen (WA), die Flächen entlang des Grassauer Baches als Flächen für den Gewässerunterhalt sowie die Flächen entlang des nördlichen Siedlungsrandes als Flächen zur Ortsrandgestaltung dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind darüber hinaus vereinzelt „Großbäume, markante Gehölze (Bestand)“ dargestellt. Weiter sind „Bäume (Bestand)“ dargestellt.

Entlang der Niederfeldstraße, des Raschauer Weges und der Moosbacher Straße ist die Signatur „Wichtige vorhandene Wegevernetzung“ eingetragen.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist im Hinblick auf Hochwasserereignisse mit der Signatur „Risikogebiet – HQ_{extrem}“ überlagert.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Trafostation verzeichnet. Weiter ist in diesem Bereich eine „Fläche für ruhenden Verkehr“ dargestellt.

Angrenzende Flächen

Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft „Grünland“, die westlich des Grassauer Baches gelegenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft „Ackerflächen“ dargestellt.

Im Südwesten sind in einem kleinen Teilbereich Gewerbe-Bauflächen (GE) und im Übrigen gemischte Bauflächen (MI) dargestellt.

Im Süden sind weitere gemischte Bauflächen (MI) und in einem Teilbereich „Flächen für ruhenden Verkehr“ dargestellt.

Im Anschluss daran sind noch weiter südlich und südöstlich Flächen für den Gemeinbedarf, u. a. für öffentliche Verwaltung und Schule, dargestellt.

Im Osten sind weitere Flächen als Wohnbauflächen (WA) dargestellt.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt Grassau Nord-West – ohne Maßstab!

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Festsetzungen zur Art der Nutzung geplant. Die Darstellung des Flächennutzungsplans deckt in diesem Bereich weitgehend den Bestand ab. Im Hinblick auf die Wohnbauflächen besteht somit kein Konflikt durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Entlang des Grassauer Bachs soll ein Uferstreifen als „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt werden, um den Gewässerunterhalt zu erleichtern und langfristig zu sichern.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan somit nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend der Planungsschärfe des Flächennutzungsplans aus diesem entwickelt. Eine Änderung des Bebauungsplans oder Ähnliches ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“

Der hier gegenständliche Bebauungsplan liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ (im weiteren Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1964 inkl. seiner Änderungen und Erweiterungen.

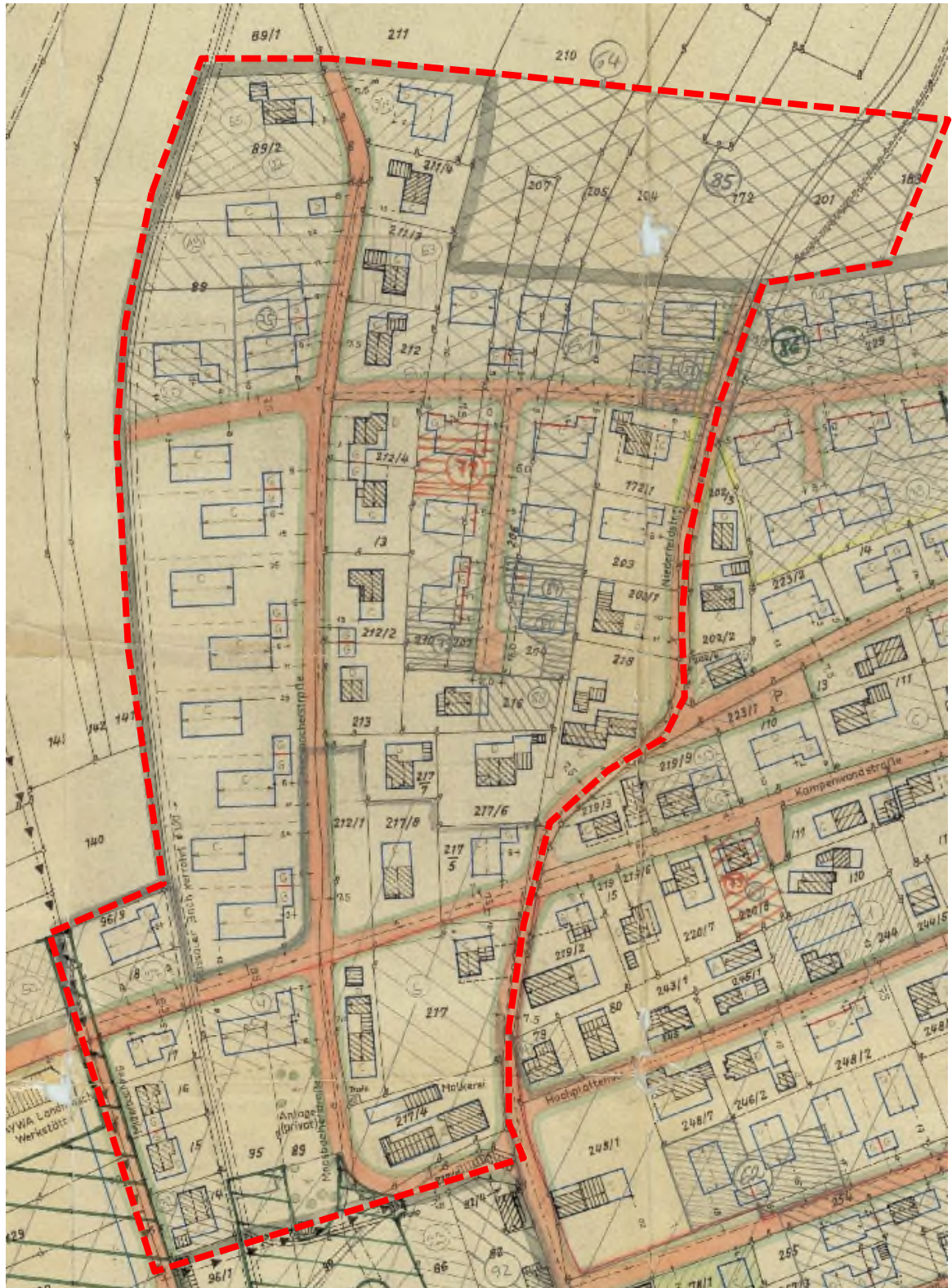


Abbildung 3: Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“, Ausschnitt Nord-West – ohne Maßstab

Der Ur-Bebauungsplan setzte für den Großteil des gegenständlichen Geltungsbereichs Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Im Ur-Bebauungsplan wurden einzelne, eng definierte Bauräume für vorwiegend jeweils ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke betrug durchschnittlich 600 m².

Das Maß der baulichen Nutzung wurde wie folgt festgesetzt: Bei einem Vollgeschoss wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,3 festgesetzt; bei zwei Vollgeschossen wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, jedoch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wurde über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Je nach Lage war ein Erdgeschoss, ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, ein Erdgeschoss plus ein Obergeschoss oder ein Erdgeschoss plus zwei Obergeschosse zulässig.

Die zulässige Dachneigung betrug 18-24° oder in anderen Bereichen 24-26°.

Dachausbau sowie Dachgauben waren i. d. R. nicht zulässig.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, zu Nebenanlagen, Dächern, Einfriedungen sowie dem Geländeniveau getroffen. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“

Der Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ wurde im Laufe der Jahre über 80-mal geändert oder erweitert. Auf den hier gegenständlichen Geltungsbereich entfallen ca. 21 Änderungen oder Erweiterungen.

Im Rahmen dieser Änderungen wurden zum Teil sehr heterogene Festsetzungen getroffen.

In vielen Bereichen wurden die geänderten Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der Nutzung wurde dergestalt angepasst, dass Grundflächenzahlen von 0,3, bei einer Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,45, zulässig sind. In Teilbereichen ist weder eine Geschossfläche noch eine Grundfläche festgesetzt.

Auch die Höhenentwicklung wurde kleinteilig unterschiedlich festgesetzt. Es sind Wandhöhen von 4,5 m bis 7,1 m zulässig.

Darüber hinaus wurden, je nach Bebauungsplan ganz unterschiedlich, weitere Festsetzungen im Detail geändert bzw. wurde teilweise ein insgesamt neues Festsetzungskonstrukt entwickelt. Insgesamt erscheint kein einheitliches Planungskonstrukt erkennbar.

Gemeindliche Satzungen

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge
- Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen
- Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topografie

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Das Gelände steigt lediglich leicht von Norden nach Süden, von ca. 535,5 m ü NHN auf 537,0 m ü NHN an. Entlang der westseitigen

Geltungsbereichsgrenze verläuft der Grassauer Bach. Dieser schneidet in das Gelände ein, der eigentliche Bachlauf befindet sich ca. 1,0 – 1,5 m unterhalb des Geländes. Die Böschung hat beidseits des Baches eine Breite von je ca. 5,0 m.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsgebiet von Grassau und ist bereits nahezu vollständig bebaut.

Das Gebiet wird eingerahmt vom Grassauer Bach im Westen, dem Mitterbachweg im Südwesten und der Niederfeldstraße im Osten. Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Raschauer Weg begrenzt. Im Süden trifft das Planungsgebiet auf die Theodor-von-Hötzendorff-Straße.

Das Planungsgebiet weist nahezu ausschließlich Wohnnutzungen auf. Lediglich ein Arzt und ein Reisebüro sowie ggf. kleinere gewerbliche Nutzungen in Wohnanwesen befinden sich aktuell im Planungsgebiet. Im Südwesten befindet sich ein ca. 280 m² großer Parkplatz, welcher ursprünglich von einem südlich gelegenen Gasthof genutzt wurde, heute jedoch von den Kunden des Reisebüros genutzt wird.

Das Planungsgebiet wird durch einen Bestand aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen und Nebenanlagen und vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt. Hinsichtlich der Höhenentwicklung handelt es sich vorwiegend um zweigeschossige Baukörper mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen, oder um eingeschossige Baukörper mit Kniestock. Die Oberkante des Fertigfußbodens im EG liegt oftmals ca. 50-60 cm über dem natürlichen Gelände.

Die Baukörper weisen meist eine rechteckige Grundform mit Satteldächern auf. Ein Großteil des Bestandes ist in ost-westlicher Richtung orientiert und weist Südbalkone und -Terrassen auf. Viele Baukörper haben im Laufe der Jahre Anbauten erhalten und auch die Gebäudehöhen variieren, so dass in Summe ein heterogener Eindruck entsteht. Auch die Nebenanlagen weisen zumeist Satteldächer auf, punktuell wurden angebaute Nebenanlagen in die Dachfläche des Hauptbaukörpers einbezogen. Hinsichtlich der Dacheindeckung überwiegen rote oder rotbraune Farben. Vereinzelt Dachflächen sind zudem mit Solaranlagen bestückt.

Im Planungsgebiet sind lediglich einige wenige Baulücken anzutreffen. Diese befinden sich vorwiegend entlang der Heidstaudenstraße im nordöstlichen Geltungsbereich.

Die Freiflächen werden zumeist intensiv gärtnerisch genutzt. Bei den bestehenden Grünstrukturen handelt es sich vorwiegend um mittlere bis kleinere Bestandsbäume, sowie Sträucher oder Hecken auf privaten Grundstücken. Größerer, prägender Baumbestand ist im Planungsumgriff lediglich punktuell vorhanden.

Auch hinsichtlich der Grundstückgrößen ergibt sich ein heterogenes Bild: Der Großteil der Baugrundstücke hat eine Größe von um die 600 m². Einzelne Baugrundstücke im Bereich der Heidstaudenstraße weisen jedoch Flächen von ca. 330 bis 400 m², und, im Gegensatz dazu v. a. im Bereich der südlichen Moosbacher Straße, Größen von bis zu 2.800 m² auf.

Maß der Nutzung im Bestand

Das Maß der baulichen Nutzung, welches im Ur-Bebauungsplan bzw. im Rahmen seiner Änderungen zulässig war, wurde oftmals nicht ausgeschöpft. So liegt die tatsächlich realisierte Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptbaukörper zumeist zwischen ca. 0,11 und 0,25. Bei einzelnen Grundstücken werden diese Werte unter- oder überschritten.

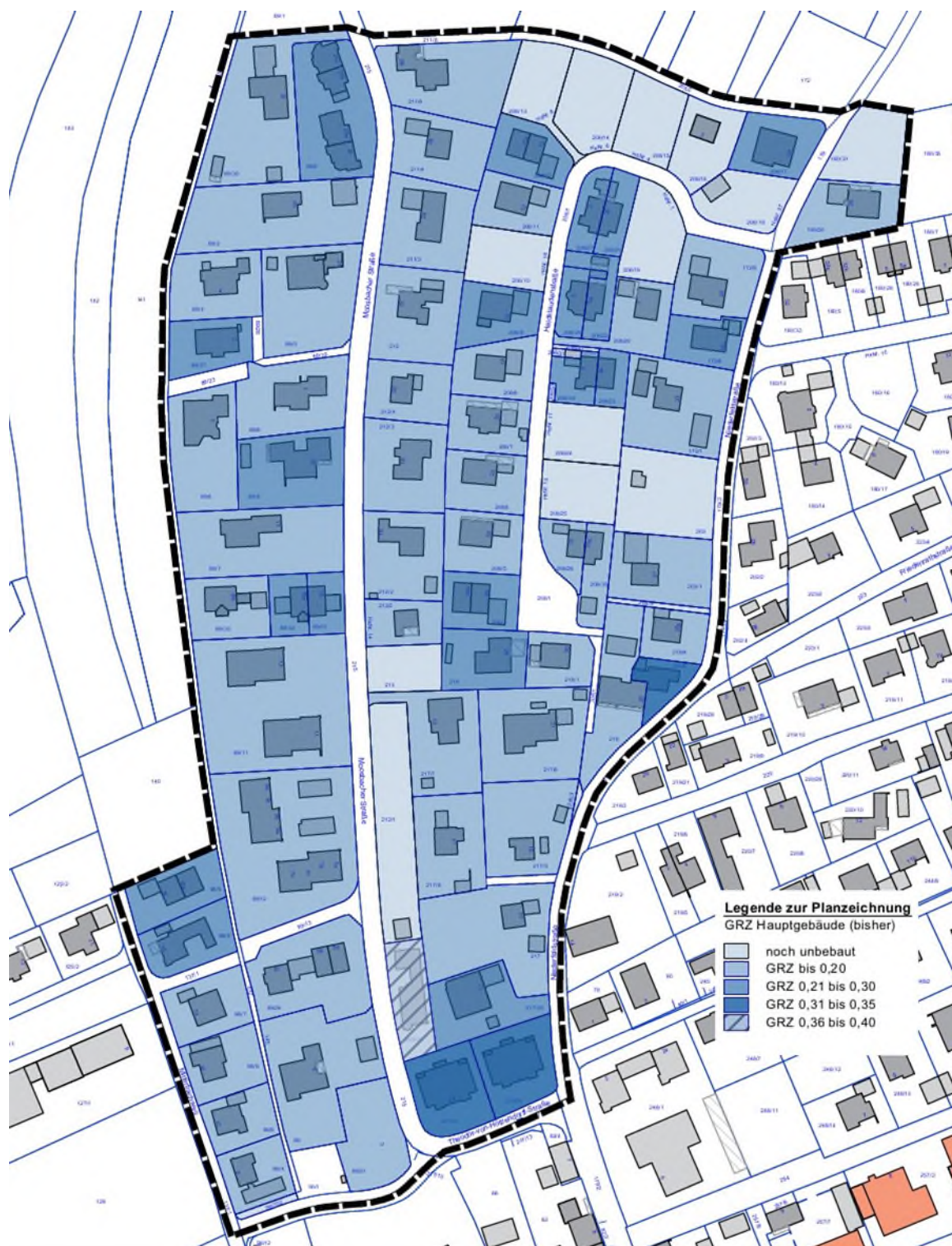


Abbildung 4: Übersicht der realisierten Baudichten – GRZ Hauptgebäude

Die Gesamtversiegelung im Bestand, also unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten etc. (Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO), bewegt sich in der Regel in einem Bereich bis zu einer GRZ bis 0,5. In Teilbereichen liegen auch Versiegelungen bis zu einer GRZ von ca. 0,7 vor.

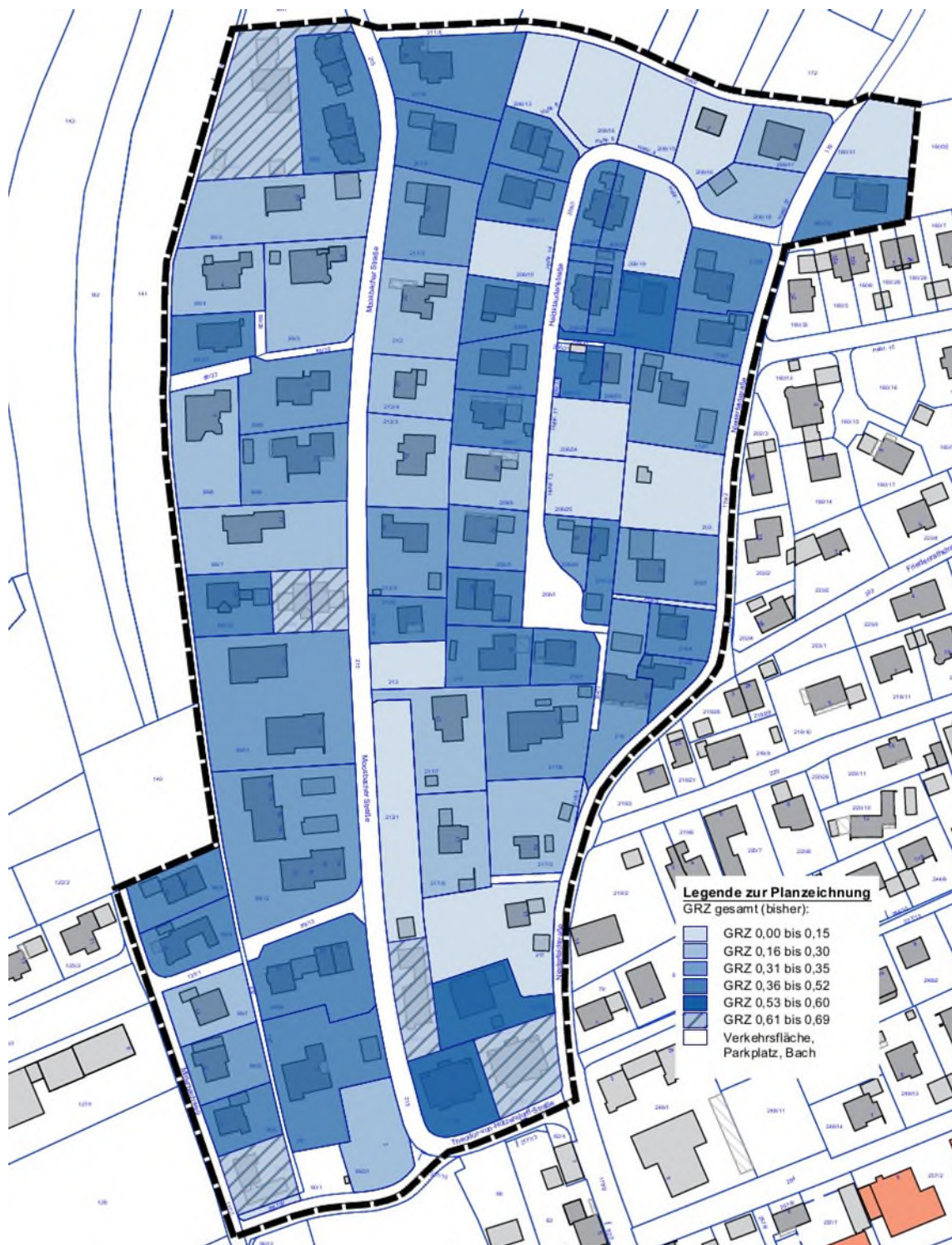


Abbildung 5: Übersicht der realisierten Baudichten – Gesamtversiegelung

Höhenentwicklung im Bestand

Die im Planungsgebiet tatsächlich realisierten Wandhöhen (Abstand zwischen Bestandsgelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) liegen in der Regel zwischen ca. 5,5 m und ca. 7,0 m. Vereinzelt können niedrigere Gebäude mit einer Wandhöhe von lediglich um die 5,0 m, aber auch höhere Gebäude mit bis zu ca. 7,5 m angetroffen werden.

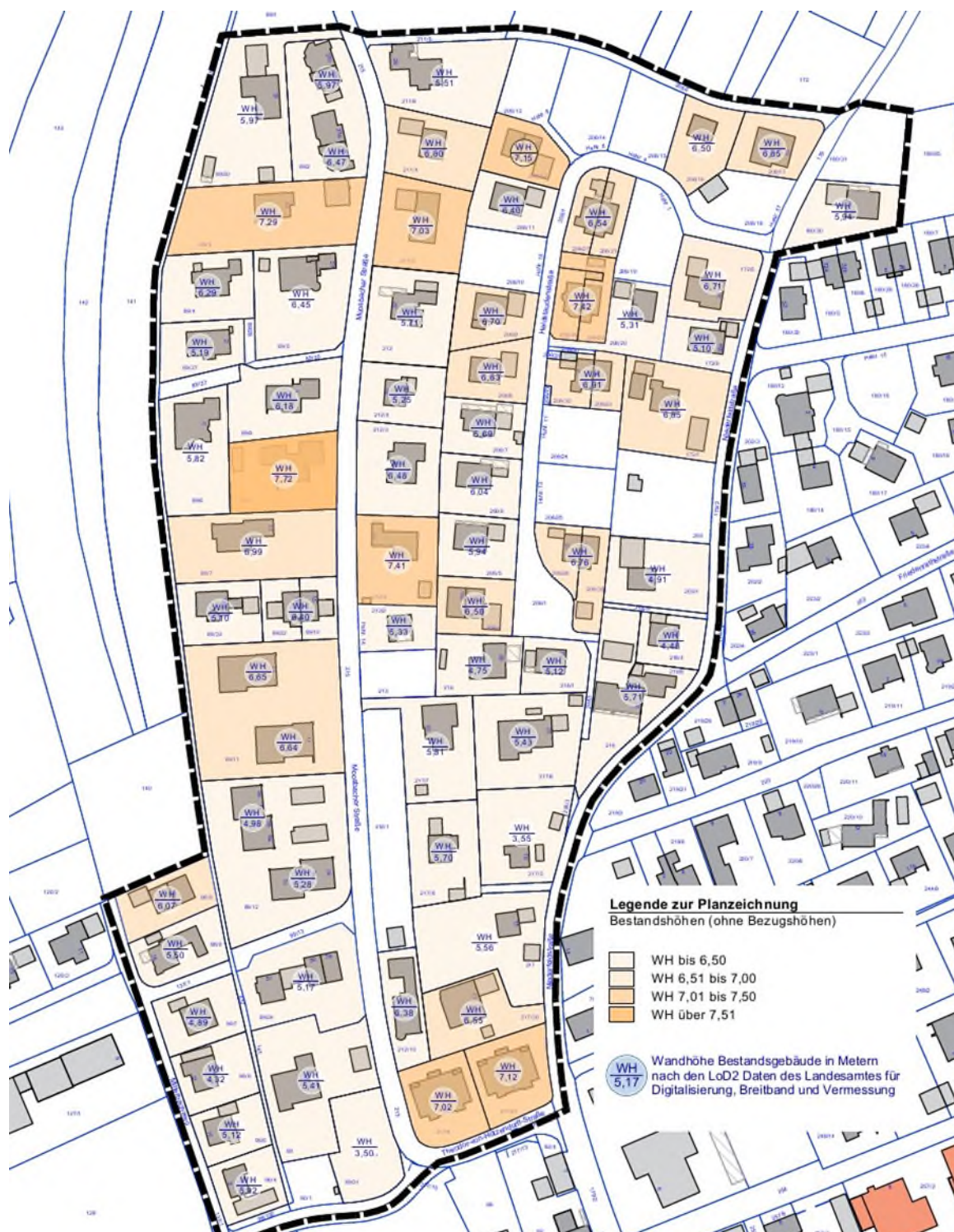


Abbildung 6: Übersicht der realisierten Wandhöhen

Umgebung

Die Umgebung ist im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen heterogen geprägt. Im Westen, über den Grassauer Bach hinweg, sowie im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im weiteren Umgriff (ca. 200 m Entfernung) aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung an. In den westlich gelegenen, landwirtschaftlichen Flächen verläuft in ca. 110 m Entfernung eine Hochspannungsfreileitung. Südwestlich befindet sich ein kleines Gewerbegebiet mit Baustoffhändler und ein Umspannwerk, nördlich davon einzelne Wohngebäude. Dieses ist umgeben von heute landwirtschaftlichen Flächen, welche jedoch im Ur-Bebauungsplan und Flächennutzungsplan als Mischgebietsflächen überplant sind.

Im Süden schließt jenseits der Theodor-von-Hötzendorff-Straße zunächst ein noch unbebauter Bereich sowie der Parkplatz eines Gasthofes, und weiter das Ortszentrum von Grassau mit Kirchplatz und Kirche sowie einigen denkmalgeschützten Wohnhäusern, Gasthäusern und dem alten Pfarrhaus an.

Östlich der Niederfeldstraße schließt sich großflächig ein Wohngebiet mit ähnlicher Gebäude- und Nutzungsstruktur wie im Planungsgebiet an.

In einer Entfernung von ca. 110 m, nordöstlich des Planungsgebietes, befindet sich ein Golfplatz.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Im Planungsgebiet verlaufen mehrere Ortsstraßen. Im Südwesten liegt der Mitterbachweg, im Süden die Theodor-von-Hötzendorff-Straße und im Osten die Niederfeldstraße. Etwa mittig im Planungsgebiet, jeweils in Nord-Süd-Richtung, verlaufen die Moosbacher Straße und die Anwohnerstraße Heidstaudenstraße; letztere endet in einem Wendehammer. Für alle Gemeindestraßen im Planungsgebiet gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Im Norden verläuft der Raschauer Weg, dieser dient als Verbindung zwischen der Moosbacher Straße und der Niederfeldstraße. Der geschotterte Raschauer Weg ist als Fuß- und Radweg gewidmet, jedoch auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen.

Über die Niederfeldstraße besteht im Nordosten Anschluss nach Grafing und weiter nach Mietenkam. Die Moosbacher Straße und die Niederfeldstraße verbinden das Planungsgebiet in Richtung Norden mit benachbarten Weilern und in Richtung Süden mit der Bundesstraße B305; diese führt durch die Ortsmitte und weiter in Richtung Westen nach Bernau am Chiemsee, von wo aus Anschluss an die Bundesautobahn A8 besteht. In Richtung Süden gelangt man über die Bundesstraße B305 nach Reit in Winkl bzw. Schleching und von dort aus an die österreichische Grenze und nach Kössen.

Die Grundstücke im Planungsgebiet liegen weit überwiegend direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Lediglich einige Hinterlieger werden durch gewidmete Eigentümerwege, z. B. im Bereich des Hefter Weges, oder über Privatwege und private Zufahrten erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Ca. 120 m südlich des Planungsgebietes, an der die Ortsmitte querenden B305, befindet sich die Bushaltestelle „Grassau Kirchplatz“ des ÖPNV. Von dort besteht aktuell Anschluss mit dem Bus nach Reit im Winkl, Oberwössen, Prien, an den Chiemsee und nach Traunstein. Insgesamt ist der Bereich somit für seine Lage im ländlichen Raum gut an den ÖPNV angebunden.

Fuß- und Radweg sowie sonstige Infrastruktur

Gesonderte Radwegeverbindungen – mit Ausnahme des Raschauer Weges an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze - oder abgesetzte, straßenbegleitende Gehbahnen für Fußgänger

bestehen im Planungsbereich nicht. Die Straßenverbindungen zur Ortsmitte weisen ab der Theodor-von-Hötzendorff-Straße und der Moosbacher Straße Gehbahnen für Fußgänger auf, über welche diese vom Planungsgebiet in die Ortsmitte von Grassau gelangen können.

Insgesamt sind durch die Nähe zum Ortskern mit seinen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten aber auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gute Grundlagen für die Mobilität im Hinblick auf Fuß- und Radverkehr gegeben.

Technische Infrastruktur

Da es sich beim Planungsgebiet überwiegend um bereits erschlossene und überbaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Telekommunikation etc.) bereits vor. Im Falle von Nachverdichtungen können Erweiterungen der Anschlüsse oder Neu-Anschlüsse mit angemessenem Aufwand erfolgen. Das Planungsgebiet ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

Das Planungsgebiets wird entlang der Moosbacher Straße, in Verlängerung der Kampenwandstraße sowie in Teilen der Niederfeldstraße von Trinkwasserhauptleitungen durchzogen. Diese liegen in der Regel in öffentlichen Straßenverkehrsflächen, jedoch teilweise auch daneben oder kreuzen die Baugebiete.

In Verlängerung der Geigelsteinstraße und der Kampenwandstraße kreuzt je ein Abwasserhauptkanal die Baugrundstücke. Darüber hinaus befinden sich in einigen Bereichen öffentliche Regenwasserkanäle auf Baugrundstücken.

A.7.3 Brandbekämpfung

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die bestehenden Grundstücke können direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über separate Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden. Lediglich einzelne Grundstücksteile befinden sich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Im Rahmen der heute bestehenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen. Somit sind derzeit keine gesonderten Feuerwehruzufahrten oder Aufstellflächen nach Art. 5 Abs. 1 BayBO auf den Baugrundstücken erforderlich.

Hinsichtlich der bestehenden Bebauung wird die Löschwasserversorgung heute über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt.

A.7.4 Boden

Bodenaufbau

Das Planungsgebiet befindet sich in den schwäbisch bayrischen Jungmoränen- und Molassevorbergen.

Gemäß Umweltatlas Bayern des Bayrischen Landesamtes für Umwelt (Stand Dezember 2025) ist im Planungsgebiet mit nichtbindigem Lockergestein, welches mitteldicht bis dicht gelagert ist, zu rechnen. Der Boden ist mäßig frostempfindlich und besitzt eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit. Bereichsweise handelt es sich um humose Böden. Aufgrund der Größe des Umgriffs und des Verlaufes des Grassauer Baches ist somit davon auszugehen, dass kleinräumig schwankende geologische Verhältnisse anzutreffen sind.

Seltene Böden kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Grundsätzlich kann, nicht zuletzt durch die bereits bestehende Bebauung, davon ausgegangen werden, dass die anstehenden Böden mit angemessenem Aufwand bebaut werden können.

Jedoch werden Bodenuntersuchungen, auch aufgrund des vermuteten hohen Grundwasserstandes, empfohlen.

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Lediglich im Bereich von Baugrubenauffüllungen im Kontext der Bestandsbebauungen ist ggf. mit einer höheren Wahrscheinlichkeit von Altlasten zu rechnen. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Sickerfähigkeit

Derzeit erfolgt die reguläre Niederschlagswasserbeseitigung zumeist über das Kanalnetz. Eine Einleitung des im Rahmen von Neubauvorhaben oder Nachverdichtungen anfallenden, zusätzlichen Niederschlagswassers in das Kanalsystem ist, aufgrund der bestehenden Kanalgrößen und -höhenlagen, i. d. R. nicht möglich. Im Falle von Nachverdichtungen oder Neubauvorhaben ist somit eine oberflächennahe Versickerung über die belebte Bodenzone ggf. mit einer geeigneten Rückhaltung anzustreben.

Der angetroffene Boden ist bedingt sickerfähig, jedoch ist eine Versickerung über Mulden oder Rigolenanlagen in Folge des hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet nur unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt möglich. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer des Grassauer Bachs ist zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

A.7.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht innerhalb des Planungsgebietes kein Baudenkmal, geschütztes Ensemble, Natur- oder Bodendenkmal (BayernAtlas, Stand Dezember 2025).

Jedoch befinden sich in ca. 150 m Entfernung, in der Ortsmitte von Grassau, mehrere Baudenkmäler:

- Baudenkmal D-1-89-120-10: Gasthof zur Post mit Stallungen
- Baudenkmal D-1-89-120-9: Wohn- und Geschäftshaus
- Baudenkmal D-1-89-120-8: Pfarrhaus
- Baudenkmal D-1-89-120-6: Katholische Hallenkirche Maria Himmelfahrt
- Baudenkmal D-1-89-120-7: Bildstock
- Baudenkmal D-1-89-120-16: Gasthaus
- Baudenkmal D-1-89-120-12: Kriegerdenkmal, König-Ludwig II. Brunnen
- Baudenkmal D-1-89-120-17: Wohnhaus 1825, Tür um 1850

Durch die Entfernung und die dazwischenliegenden Gebäude ist jedoch kein direkter Zusammenhang mit dem Geltungsbereich zu unterstellen.

In der Ortsmitte befindet sich darüber hinaus ein Bodendenkmal:

- Bodendenkmal D-1-8240-0090: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Grassau und ihrer Vorgängerbauten

Auch hier ist im Hinblick auf die Art des Bodendenkmals und der Entfernung zum Planungsgebiet von ca. 120 m von keiner Wechselwirkung auszugehen.

A.7.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und dessen nächster Umgebung sind weder kartierte Biotope, noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) vorhanden (BayernAtlas, Stand Dezember 2025).

In der weiteren Umgebung, d. h. in über 500 m Entfernung im Gebiet der Kendlmühlfilzen, befinden sich mehrere Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Nr. NSG-00397.01 „Kendlmühlfilzen“
- FFH-Gebiet (Natura 2000 Gebiet) Nr. 8140-371.04 „Moore südlich des Chiemsees“
- Vogelschutzgebiet (Natura 2000 Gebiet) Nr. 8141-471 „Moore südlich des Chiemsees“
- Biotop (Flachland) Nr. 8240-0006 „Kendlmühlfilze Südteil, nordwestlich von Grassau“, Hauptbiotoptyp Hochmoor/ Übergangsmoor

In nordöstlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 400 m, befindet sich das Schutzgebiet:

- Biotop (Flachland) Nr. 8240-1025 „Großröhricht nördlich von Grassau“, Hauptbiotoptyp Großröhrichte

Aufgrund der Entfernungen, der Bestandsbebauung und der zwischenliegenden Nutzungen bestehen jedoch weder räumlich noch funktional Wechselwirkungen mit den vorgenannten Schutzgebieten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern – Landkreis Traunstein ist das Planungsgebiet in der naturräumlichen Untereinheit Inn-Chiemsee-Hügelland „Molassebergland Prien“ (038-O) verzeichnet. Für den gegenständlichen Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind unbeschadet dessen zu beachten.

A.7.7 Wasser

Oberflächengewässer, Hochwassergefahren und Wassersensibler Bereich

Am westlichen Rande des Planungsgebietes verläuft der Grassauer Bach. Er trennt, als natürliche Grenze, die bebauten Flächen von den landwirtschaftlichen Flächen. Der Gewässerlauf befindet sich ca. 1,0 – 1,5 m unterhalb des natürlichen Geländes. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer im Planungsgebiet.

Der „Grassauer Bach“ ist ein Gewässer 3. Ordnung und mit der Gebietskennzahl 1846428 (Bayerisches Landesamt für Umwelt) gelistet.

Der „Grassauer Bach“ unterliegt keiner wasserrechtlichen Anlagengenehmigungspflicht (60-m-Regelung, gem. Obb. Amtsblatt Nr. 5 vom 7. März 2014).

Gemäß dem Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayernatlas, Stand Dezember 2025) ist lediglich das unmittelbare Bachbett des Grassauer Bachs als vorläufiges Überschwemmungsgebiet HQ100 gesichert. Jedoch geht vom Grasser Bach kein unmittelbares Risiko für Hochwasser für die umliegenden Wohngebiete aus.

Im Falle eines HQextrem muss jedoch in Teilen des Planungsgebietes mit Überschwemmungen durch die ca. 1,75 km entfernte Tiroler Achen gerechnet werden. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes können gemäß dem Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Bayernatlas, Stand Dezember 2025) bei einem HQextrem Wasserstände von bis zu 50 cm erreicht werden.

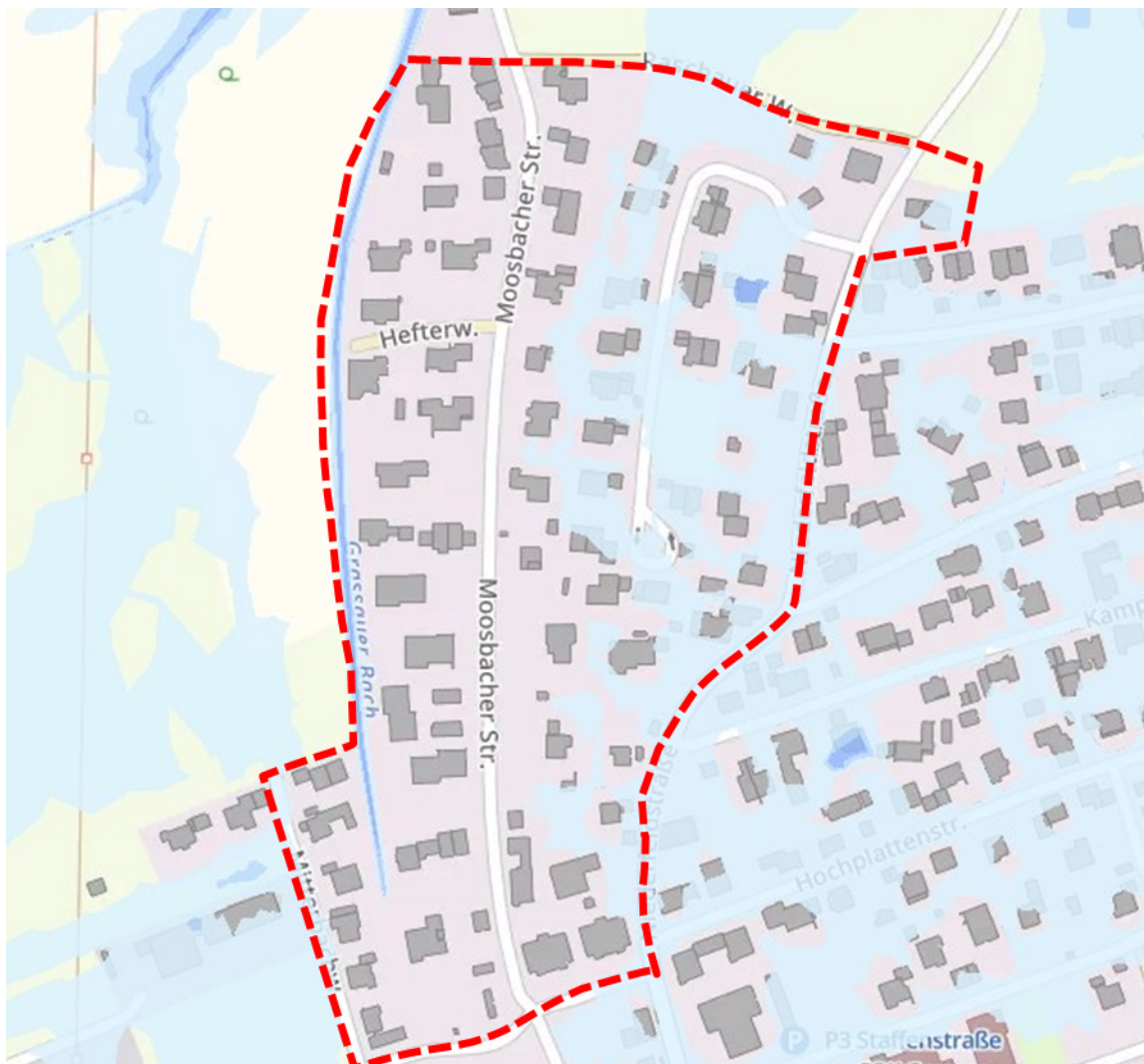


Abbildung 7: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem“ – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich, wie 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. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Weiter sind Gefahren durch Oberflächenabfluss und hohe Grundwasserstände im Rahmen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen:

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. Durch die Lage in einem wassersensiblen Bereich kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie

Schichtwassers kommen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

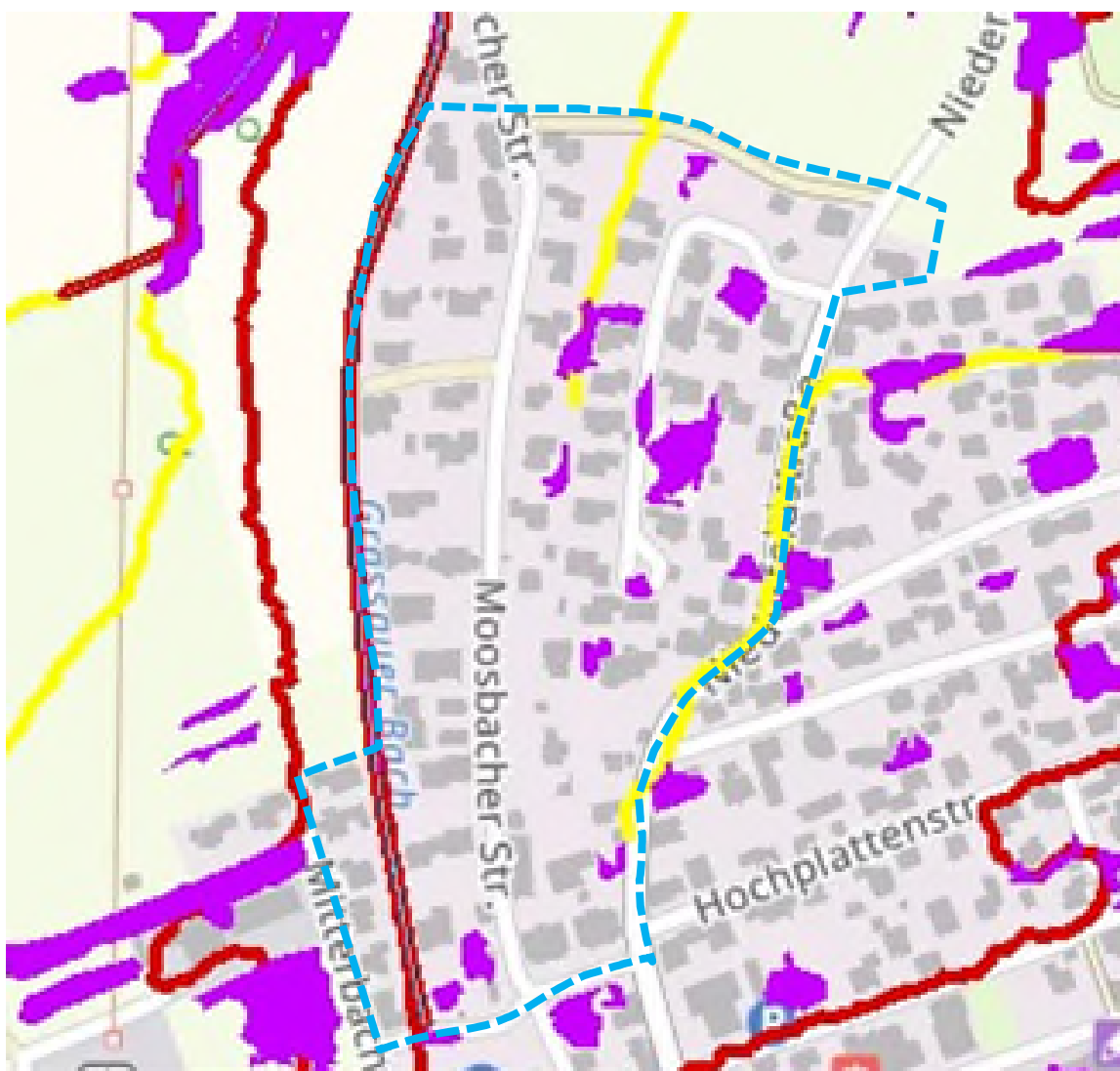


Abbildung 8: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“: Darstellung „mäßiger Abflussbereich“ (gelb), „starker Abflussbereich“ (rot) und potentieller „Aufstaubereich“ (lila) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab

Durch Starkregenereignisse können Oberflächenabflüsse entstehen, was wiederum zu temporären Überflutungen innerhalb des Planungsgebiets führt. In der vorliegenden Fließwegekarte (Bayernatlas, Stand Dezember 2025) sind Fließwege im nördlichen Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und im Bereich der Niederfeldstraße verzeichnet. Daneben erstrecken sich mehrere, z. T. kleinere Aufstaubereiche im Geltungsbereich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung ebenfalls berücksichtigt werden.

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.

Aufgrund von Erfahrungen aus umgebenden Baumaßnahmen, der anstehenden Böden und der Topographie ist jedoch mit einem 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 insbesondere im Rahmen von Kellern oder durch Baugruben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

A.7.8 Immissionen und Emissionen

Landwirtschaft

Nördlich und westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser 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.

In der Umgebung befinden sich mehrere aktive Hofstellen mit Tierhaltung. Allerdings befinden sich diese weit genug vom Wohngebiet entfernt. Die nächstgelegene Hofstelle im Nordosten weist derzeit eine GV-Anzahl von ca. 8 GV-Einheiten (Großvieh-Einheiten) auf. Dieser Betrieb liegt heute in einer Entfernung von ca. 150 m zum Geltungsbereich; somit wäre, auch im Falle einer Aufstockung des Tierbestandes auf z. B. 250 GV-Einheiten, nicht mit schädlichen Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

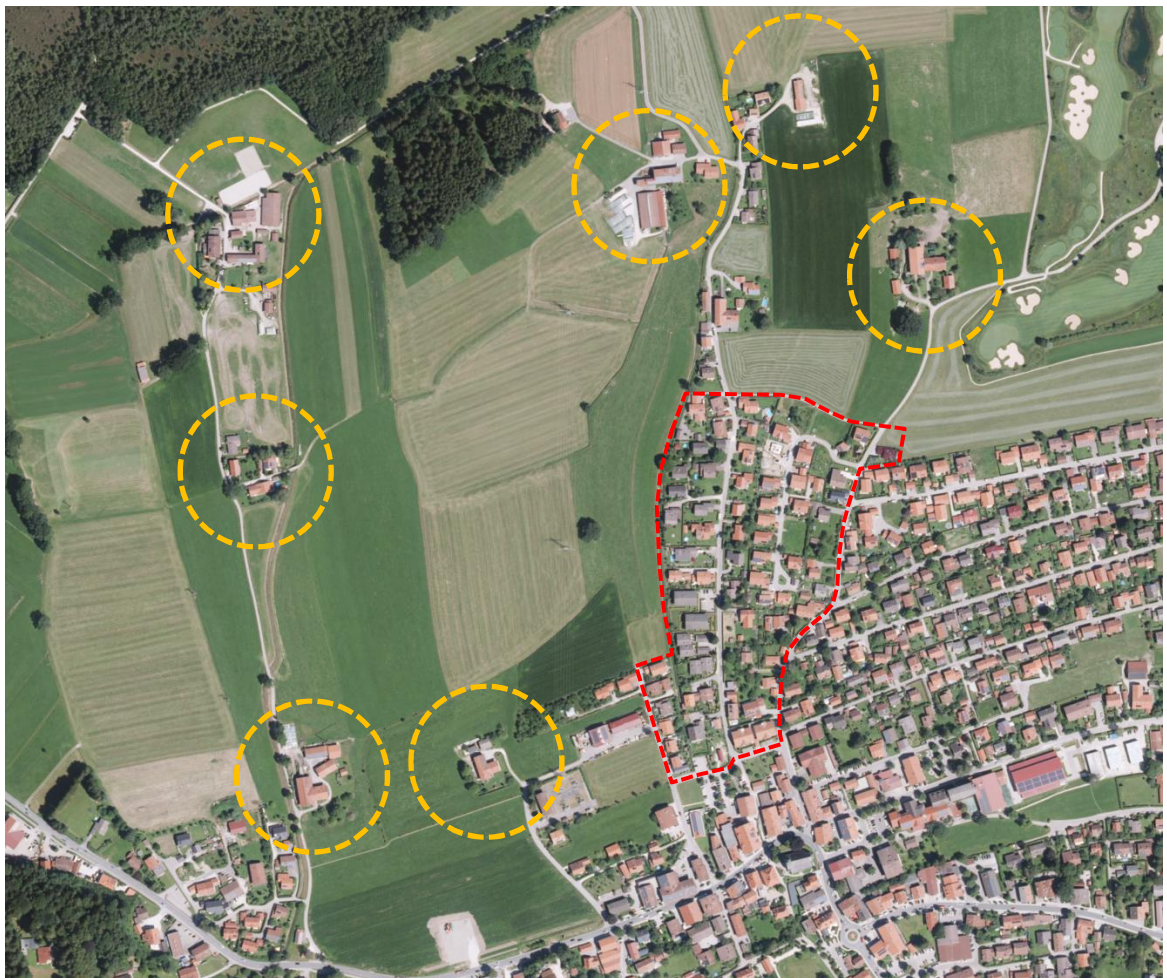


Abbildung 9: Luftbild mit Einzelhöfen und Mindestabständen

Anlagenlärm

Südwestlich des Planungsgebietes besteht eine gewerbliche Nutzung. Diese führt ggf. zu Anlagenlärmemissionen auf das Planungsgebiet. Dies gilt darüber hinaus für die südlich

angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet, insbesondere die Stellplatzflächen des südlich gelegenen Gasthauses.

Im Hinblick auf die Würdigung der Immissionssituation in der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird auf Ziffer B.9 verwiesen.

Östlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen, somit ist von dieser Seite nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten zu rechnen.

Verkehrslärm

Im Planungsgebiet befinden sich lediglich Ortsstraßen. Zudem ist die Höchstgeschwindigkeit auf diesen Straßen auf 30 km/h beschränkt. Somit sind keine über ein zulässiges Maß hinausgehenden Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten. Die nächstgelegene verkehrliche Lärmquelle, die Bundesstraße B305, verläuft ca. 120 m südlich des Planungsgebietes im Bereich der Ortsmitte von Grassau. Durch die vorhandene, zwischenliegende Bebauung besteht im Planungsgebiet jedoch keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen durch die B305.

Emissionen

Im Planungsgebiet sind heute nahezu ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Somit ist mit keinen relevanten Anlagenlärmemissionen auf die benachbarten Wohn- und Mischgebiete zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für moderate Nachverdichtung
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Wahrung des Ortsbildes
- Schaffung eines konsistenten, in sich stimmigen Planungskonzeptes für den Gesamtbereich
- Berücksichtigung der Lage in einem wassersensiblen Bereich

Grünordnerische Ziele

Die grünplanerischen Zielsetzungen sind:

- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Durchgrünung und Grünausstattung
- Sicherung des Gewässerrandstreifens

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Bei den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans überplanten Flächen handelt es sich um ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet. Bei einigen noch ungenutzten Teilflächen handelt es sich um Baulücken, diese liegen derzeit brach. Die zu überplanenden Flächen sind im Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ als Mischgebiet festgesetzt. Die vorliegenden Bebauungsplanänderungen setzen weit überwiegend allgemeine Wohngebiete fest, lediglich einzelne Grundstücke wurden im Rahmen von späteren Bebauungsplanänderungen noch als Mischgebiet ausgewiesen.

Da im Geltungsbereich vor allem die Bestandsbebauung und deren Nutzung moderat weiterentwickelt bzw. neugeordnet, und nur in geringem Umfang neues Baurecht durch Nachverdichtung geschaffen werden soll, erscheint hier die Regelung durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ohne die explizierte Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ausreichend.

Die überplanten Flächen umfassen ein gewachsenes Wohngebiet mit nur wenigen unbebauten Grundstücken. Aufbauend auf dem Bestand wird eine ordnende Festsetzungsstruktur entwickelt, die eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und zugleich eine ortsangemessene bauliche Struktur wahrt. Maßgeblich hierfür sind größere Bauräume, die jedoch so beschränkt sind, dass sich eine lockere, heterogene, ländliche Baustruktur mit Zwischenräumen ergibt und Grünstrukturen erhalten werden können. Eine vereinheitlichte Höhenentwicklung sowie klare Vorgaben zu GRZ und Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Zufahrten führen zu einer sinnvollen und für den Gesamtbereich konsistenten Regelung des Maßes der Nutzung.

Darüber hinaus werden Festsetzung zu einer einheitlichen und dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Gestaltung getroffen. Durch Festsetzung zu einer Mindestausstattung mit Gehölzen wird eine angemessene Wohnqualität gesichert und die Resilienz des Quartiers gegenüber Hitzeereignissen im Rahmen des Klimawandels aufrechterhalten.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ wurde eine Mischgebietsnutzung nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies hat sich zwischenzeitlich überholt, der Geltungsbereich ist heute weit überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Es sind lediglich einige kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Kleinstgewerbe anzutreffen. Im Rahmen vorangegangener Änderungen dieses Bebauungsplans wurde für diverse Bereiche bereits ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich als Gebietskategorie ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs ist vor dem Hintergrund der nur noch sehr begrenzt vorhandenen unbebauten Grundstücke auch nicht mehr mit der Entwicklung eines Mischgebiets zu rechnen.

Ziel der Gemeinde ist es, den Bereich in seiner heutigen Struktur zu erhalten und punktuell weiterzuentwickeln. Dies bezieht sich insbesondere auf die heute vorhandene Nutzungsstruktur.

Dem folgend wurde auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet, der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Planungsumgriffs im Hinblick auf die Art der Nutzung richtet sich somit nach dem Einfügegebot gemäß § 34 BauGB. Da es sich um einen kleinteilig bebauten Bereich mit vorwiegender Wohnnutzung handelt, ist hier auch unter Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen im Sinne des § 34 BauGB mit keinen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation zu rechnen. Auch ist, da der Geltungsbereich bereits nahezu vollumfänglich bebaut ist, in allen Bereichen eine ausreichende Prägung vorhanden, um einen Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB zu bilden. Die Festsetzung einer Gebietskategorie nach BauNVO ist somit nicht notwendig. Die Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung für die Nachbarschaft wird im Zuge der für die geplanten Maßnahmen erforderlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Durch die Entwicklung der zulässigen Nutzungen aus dem Bestand ergeben sich durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen für angrenzende Nutzungen insbesondere im Hinblick auf mögliche Emissionen.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Planung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken weitgehend vereinheitlicht, und gleichzeitig eine möglichst flexible Bebauung im Rahmen von Nachverdichtungen bzw. auf den noch unbebauten Baugrundstücken ermöglicht werden. Abgeleitet aus den bestehenden Grundstücksverhältnissen, der bestehenden Bebauung und einer mit dem Ortsbild und der Struktur der Umgebung verträglichen Entwicklung wird für das südliche Planungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, und für das nördliche Planungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit von der jeweiligen Größe des Baugrundstücks festgesetzt. Hierdurch wird in Bezug auf die jeweilige Flächengröße eine weitgehend einheitliche Überbauung der betreffenden Grundstücke erzielt. Weiter ist der Bebauungsplan somit resilient gegenüber zukünftigen Veränderungen der Grundstücksverhältnisse. Durch die bestehende heterogene Baustruktur erscheint auch eine einheitliche Gebäudegröße oder Ähnliches nicht zwingend erstrebenswert.

Wie Abbildung 4 und 5 unter A.7.1 zu entnehmen ist, wird somit im gesamten Geltungsbereich auch im Hinblick auf die zulässige GRZ eine Nachverdichtung ermöglicht bzw. darf der heutige Status quo beibehalten werden. Lediglich bei einem Grundstück östlich der Moosbacher Straße liegt heute eine höhere Dichte von ca. GRZ 0,4 vor. Dieses Gebäude hat vorerst Bestandsschutz. Bei einer Neubebauung erscheint hier keine atypische Situation gegeben, welche an dieser Stelle eine höhere Baudichte rechtfertigen würde.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war ebenfalls eine GRZ von 0,3 zulässig. Somit ergibt sich im südlichen Bereich eine gewisse Nachverdichtung auch im Hinblick auf die zulässige GRZ, im nördlichen Bereich ergibt sich keine Veränderung.

Im nördlichen Planungsgebiet soll weiterhin eine maximal zulässige Baudichte GRZ von 0,3 verwirklicht werden können; im Zusammenspiel mit großzügigen Bauräumen bestehen hier im Hinblick auf die Bestandssituation noch ausreichend Nachverdichtungspotenziale bezüglich der GRZ. Auch befinden sich in diesem Bereich vermehrt Starkregen-Fließwege und -Anstaubereiche und Flächen, welche bei einem HQextrem betroffen sein können (siehe hierzu auch Ziffer A.7.7). Eine moderate Versiegelung in diesem Bereich kann dazu beitragen, Fließwege und Anstaubereiche nicht oder nur wenig zu beeinträchtigen und schädlichen Umleitungen vorzubeugen. Eine maximal zulässige GRZ von 0,3 erscheint hier auch dahingehend angemessen, um zu den Ortsrändern hin eine zunehmende Durchgrünung zu sichern.

Für das südliche Planungsgebiet, welches näher an der dichter bebauten Ortsmitte liegt, soll jedoch, vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Primats der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB, eine etwas höhere, maximal zulässige GRZ von 0,35 festgesetzt werden. So sollen in diesem Bereich z. B. Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um auch vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung den Wohnungsbedarf im Markt Grassau zu decken. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,35 ergibt sich, auch im Hinblick auf die heterogenen Grundstücksgrößen in diesem Bereich, dennoch eine angemessene, gleichmäßige Baudichte. So sind auch zwei der drei bestehenden ‚Ausreisser‘ mit einer verwirklichten GRZ von über 0,3 in diesem Bereich mit-erfasst.

Durch eine etwas dichtere Bebauung und intensivere Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden. Darüber hinaus sind für alle befestigten Flächen mit Ausnahme von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den anderen festgesetzten Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Dadurch werden die bodenökologischen Auswirkungen durch eine Versiegelung reduziert.

Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen sowie Wintergärten sind im Regelfall bei der Grundfläche mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, siehe unten, erfasst.

Zum Vergleich: Die festgesetzten Baudichten von GRZ 0,3 und 0,35 bleiben unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 BauNVO von GRZ 0,4.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wird verzichtet: Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet werden

Überschreitungen

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper präzise festlegen zu können, sind bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen, Carports etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ) berücksichtigt. Diese Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zu den Hauptbaukörpern von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Um eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke im Hinblick auf die möglichen Nutzungen zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Flächen für Anlagen, welche keine oder nur geringere städtebauliche Wirkung entfalten wie Stellplätze und Zuwegungen etc., und ferner Tiefgaragen, notwendig.

Somit ist eine Überschreitungsregelung zur festgesetzten Grundfläche in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Belangen der Wasserwirtschaft und Versickerung erforderlich:

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche somit zusätzlich durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätzen

mit ihren Zufahrten, und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3), um bis zu 50 % überschritten werden.

Diese generell zulässige Überschreitung erscheint aufgrund der Bestandssituation, der Erschließung und des Zuschnitts einzelner Grundstücke sowie vor dem Hintergrund des im ländlichen Bereich hohen Stellplatzbedarfs für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend.

Dem folgend, darf die festgesetzte GRZ von 0,3 bzw. 0,35 bis zu einer GRZ von 0,6 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 überschritten werden.

Mit mindestens 40 % der Fläche der Baugrundstücke sind noch immer ausreichend Flächen für eine vor dem Hintergrund gesunder Wohnverhältnisse und eines angemessenen Mikroklimas ausreichende Begrünung und die Versickerung vorhanden.

Im Ur-Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ waren keine Beschränkungen der maximal zulässigen Gesamtversiegelung festgesetzt. Gemäß der zum Zeitpunkt der Satzung des Ur-Bebauungsplans gültigen BauNVO 1962, § 19 (4), sind weder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, noch Terrassen, Loggien oder Balkone sowie bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zugelassen werden können, bei der GRZ anzurechnen. Faktisch waren diese zunächst uneingeschränkt zulässig. Im Rahmen einzelner Änderungen wurde dies jedoch bereits - durch deren späteres Satzungsdatum - durch die zulässige Überschreitung von 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgelöst. Dies wurde jedoch bei einzelnen Bestandsgebäuden nicht berücksichtigt.

Dem folgend, wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 die gegenüber dem Status Quo zulässige Gesamtversiegelung insgesamt langfristig reduziert. Dies erscheint vor dem Hintergrund des Klimawandels, der somit notwendigen Durchgrünung und der Lage des Planungsgebiets in einem Wassersensiblen Bereiche angemessen.

Wie den Abbildungen 4 und 5 unter A.7.1 entnommen werden kann, liegt heute auf einzelnen Baugrundstücken eine höhere Dichte vor. Dies entspricht nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde und entspricht, wie oben im Detail ausgeführt, nicht mehr den heutigen Anforderungen an Bodenschutz, Durchgrünung und Versickerung. Darüber hinaus liegen diese Versiegelungen über dem hilfsweise heranzuziehenden Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 zuzüglich der allgemein zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50%.

Die baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken genießen unabhängig der Festsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplan Bestandsschutz.

Zum Vergleich: Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen durch bauliche Anlagen wird der Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (hilfsweise) von 0,6 ($0,4 + 50\% = 0,6$) eingehalten.

Eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist, da die Überschreitung darüber hinausgehend hier explizit geregelt ist, nicht zulässig.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, bewusst großzügiger als im heutigen Bestand.. Durch weiter gefasste Baugrenzen in Kombination mit einer begrenzenden Grundflächenzahl wird eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen geschaffen. Dies erlaubt es, die heterogenen Bestandssituationen zu berücksichtigen und zugleich eine geordnete, einheitliche Versiegelungsstruktur zu erreichen. Erweiterungen bestehender Gebäude – etwa Anbauten oder Aufstockungen – sollen grundsätzlich ermöglicht werden. Auf bislang mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken können, bei entsprechender Grundstücksgröße, künftig auch Doppel- oder Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.

Die Bauräume definieren zugleich die städtebaulich relevanten Bebauungskanten. Sie orientieren sich überwiegend an Straßen- und Grundstücksgrenzen und stellen angemessene Abstände sicher, um klare Straßenräume, Blickbeziehungen sowie zusammenhängende Grünstrukturen zu erhalten und zu befördern. Die festgesetzten Bauräume halten immer mindestens einen Grenzabstand von 3,0 m entsprechend der Mindestabstandsflächen nach Art. 6. BayBO ein. Einzelne Bestandsbaukörper befinden sich derzeit näher an den Grundstücksgrenzen als die erforderlichen 3,0 m. Hier besteht momentan Bestandsschutz. Um jedoch auch hier langfristig einen durchgehenden Grünraum zu ermöglichen und einen entsprechenden Nachbarschutz zu gewährleisten, sind die Baugrenzen auch hier mit einem Mindest-Grenzabstand von 3,0 m festgesetzt. Zur Sicherung der baulichen Entwicklungsfähigkeit auch auf diesen Grundstücken werden die festgesetzten Bauräume in den jeweils anderen Richtungen erweitert. Aufgrund der heterogenen Bestandsbebauung sind weitergehende Differenzierungen nicht zielführend.

Am nördlichen und nordwestlichen Ortsrand ermöglichen die festgesetzten Bauräume sowohl Ost-West- als auch Nord-Süd-Orientierungen, wodurch ein vielfältiges und ortstypisches Erscheinungsbild erhalten bleibt. Zudem berücksichtigen die Baugrenzen die Lage unterirdischer Leitungen und deren Schutzbereiche, die nicht überbaut werden dürfen. Auch erhaltenswerte Bäume werden durch entsprechende Freihaltung ihrer Wurzel- und Kronenbereiche gesichert. Insgesamt verhindern die Festsetzungen überdimensionierte, hermetische Bauformen und gewährleisten eine angemessene Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Insgesamt ist somit ein ausreichender Rahmen für die Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden heterogenen Ortsbildes gegeben und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität sichergestellt, um eine Entwicklung aus dem Bestand heraus zu ermöglichen.

Überschreitungen

Mangels einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten.

B.2.5 Höhenentwicklung

Maximale Oberkante der Wandhöhe

Die Höhenentwicklung im Planungsgebiet wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) für die jeweiligen Bauräume definiert. Die absolut festgesetzten Oberkanten der Wandhöhe (OKWH) orientieren sich jeweils an der Topografie bzw. der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen zuzüglich der etwa möglichen Wandhöhen:

Die 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 die Oberkante der Wandhöhe die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung im Bereich der Attika.

Durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull wird ein unveränderlicher und eindeutiger Bezug für die Höhenentwicklung definiert. Dies trägt zu einer leichteren Handhabung des Bebauungsplans und dessen Rechtssicherheit bei. Auch ist somit den Anforderungen an die Bezugspunkte nach §18 BauNVO Rechnung getragen.

Daneben ist die damit etwa mögliche Wandhöhe je Bauraum bezogen auf das natürliche Gelände aus Gründen der Lesbarkeit und einfachen Verständlichkeit als Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

Mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe soll überhohen Gebäuden und damit hermetischen Situationen vorgebeugt werden. Im Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen wurde die Höhenentwicklung über die jeweiligen Gebäudetypen und deren Geschossigkeit geregelt. Diese Vorgaben waren jedoch nicht ausreichend bestimmt, um eine eindeutige Höhenentwicklung zu definieren. Daher wurden im Planungsgebiet stellenweise Gebäudehöhen von über 7,00 m bis hin zu 7,70 m verwirklicht. Gleichzeitig wurden vereinzelt auch nur bis zu 5,0 m hohe Wandhöhen realisiert. Der überwiegende Teil der Bebauung weist Wandhöhen von etwa 5,50 bis 6,50 m über Gelände auf.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es, Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bestehenden Struktur zu ermöglichen, wobei sich die neuen oder erweiterten Baukörper zur Wahrung eines angemessenen Ortsbildes in die Umgebung einfügen müssen. Daher wird – abgeleitet aus der vorhandenen Gebäudestruktur und unter Berücksichtigung einer angemessenen Möglichkeit zur Gebäudeerhöhung bzw. Aufstockung und in Abhängigkeit von der Topographie – für jeden Bauraum eine entsprechende Höhenfestsetzung getroffen.

So wird im Planungsgebiet, mit Ausnahme entlang der Ortsränder und des Grassauer Bachs, durch die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen eine maximale Wandhöhe (gegenüber dem Bestandsgelände) von ca. 7,00 m ermöglicht.

Die festgesetzte Höhenentwicklung ist so gewählt, dass eine zweigeschossige Ausführung der Gebäude sowie eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Zudem besteht so ausreichend Spielraum für notwendige Anpassungen des Geländes an die bestehenden Straßenverkehrsflächen und zur Absicherung der Gebäude gegen wild abfließendes bzw. sich anstauendes Niederschlagswasser bzw. eines HQ extrem.

Aufgrund der in Teilbereichen kleinteiligen und heterogenen Bebauungsstrukturen, der oftmals kleinen Grundstückszuschnitte sowie zur Wahrung der Proportionen erscheint eine etwa maximal mögliche Wandhöhe von 7,00 m angemessen und eine noch größere Höhenentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll und mit dem ländlichen Erscheinungsbild unvereinbar. Diese Höhenfestsetzung lässt Gebäudeerhöhungen bzw. Aufstockungen auf nahezu allen Grundstücken zu.

Einige Gebäude sind heute bereits, aufgrund vormals unzureichend definierter Höhenfestsetzungen, höher. Aus Gründen des Bestandsschutzes sind bei diesen ‚Ausreissern‘ lediglich die bestehenden Wandhöhen durch die Festsetzung der Oberkanten der Wandhöhen möglich. Die Höhenfestsetzungen lassen hier somit keine weiteren Gebäudeerhöhungen zu, um langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild zu befördern und stimmige bauliche Proportionen zu unterstützen. Im Rahmen der heterogenen Gesamterscheinung und der nur geringfügig höheren Gebäude können diese Höhenentwicklungen hier jedoch auch weiterhin zugelassen werden.

Für die Ortsränder und den Bereich entlang des Grassauer Bachs ist die Oberkante der Wandhöhe so festgesetzt, dass eine maximale Wandhöhe von ca. 6,50 m möglich ist. So wird einer geschlossenen, hermetischen Situation an den Übergängen zu den offenen Landschaftsräumen vorgebeugt und werden – im Zusammenspiel mit einer stärkeren Durchgrünung – fließende Übergänge bewahrt bzw. langfristig hergestellt.

An der Theodor-von-Hötzendorff-Straße, also unweit der Ortsmitte mit ihren höheren Dichten und Gebäudehöhen, bestehen bereits größere Gebäude (Mehrfamilienhäuser) mit höheren Wandhöhen. Auch diese Höhen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geringfügig erhöht, aus Gründen der Proportion und da hier aufgrund der integralen Lage das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, unabhängig von den getroffenen Höhenfestsetzungen, durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bzw. der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sichergestellt.

Von einer Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden wird abgesehen, um individuelle Lösungen zu ermöglichen und insbesondere der Entwicklung aus der Bestandsbebauung heraus gerecht zu werden.

Da keine Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports festgesetzt werden, richtet sich deren maximal zulässige Höhe außerhalb der festgesetzten Bauräume nach den Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ (Abstandsflächensatzung) der Marktgemeinde Grassau.

Abgrenzung unterschiedliche Höhenentwicklung

Für einen Bauraum an der Moosbacher Straße im nordwestlichen Planungsbereich wurde eine Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung festgesetzt: Für den Bestand wurde, aufgrund der vorhandenen Höhe, eine etwa mögliche Wandhöhe von ca. 7,30 m festgesetzt. Um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde der Bauraum in Richtung Westen verlängert. Jedoch wird für den westlich gelegenen Bereich aufgrund der Situierung am Ortsrand und neben dem Grassauer Bach eine Wandhöhe von lediglich ca. 6,50 m festgesetzt, um hier hermetischen Situationen vorzubeugen.

B.2.6 Bauweise

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die bestehende kleinteilige Struktur mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und kleinen Mehrfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise zu erhalten und moderat nachzuverdichten. Vor diesem Hintergrund würde hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohneinheiten nutzungs- und gebäudetypologisch als Fremdkörper wirken. Darüber hinaus erscheint die bestehende Grundstücks- und Bauraumstruktur für diese nur begrenzt geeignet. Dem folgend sind im Planungsgebiet Wohngebäude nur mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Im Rahmen der Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr der Gemeinde Grassau (im weiteren Fremdenverkehrssatzung) sind auch für den Geltungsbereich maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Dies steht jedoch der Festsetzung des Bebauungsplans nicht grundsätzlich entgegen, da in der Satzung bereits Ausnahmen z.B. im Hinblick auf Mietwohnungen und die Möglichkeit von Befreiungen verankert ist.

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich im Kontext des Ortszentrums erscheint die Errichtung von Geschosswohnungsbau gerade für ältere Menschen sinnvoll. Der Fokus dieser Wohnungen auf die einheimische Wohnbevölkerung bleibt durch die Fremdenverkehrssatzung gewahrt.

Um im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Bestandsquartiers eine angemessene Flexibilität zu ermöglichen, sind möglichst große Bauräume festgesetzt. Um den Charakter des Quartiers insgesamt zu erhalten, soll jedoch die heutige „Körnung“ der Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Insbesondere sollen überlange, hermetisch wirkende und der bestehenden, eher kleinteiligen Bebauung widersprechende Bauformen ausgeschlossen werden. Dem folgend ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausformen darf 25 m nicht übersteigen. Die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 m orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden.

Der Bestandsbau auf der Flurstücks-Nr. 212/10 weist eine Länge von über 25 m auf. Aufgrund der städtebaulichen Gesamtstruktur wird jedoch auch hier langfristig eine Bebauung mit einer Länge von maximal 25 m Länge als ausreichend angesehen. Gleiches gilt für die Bebauung auf den Flurstücks-Nrn. 218 mit 218/8. Die bestehenden Gebäude genießen unabhängig dessen Bestandsschutz.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Entsprechend der verhältnismäßig heterogenen Bebauungsstruktur sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Carports und offene Stellplätze grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück möglich sein. Restriktionen ergeben sich im Bereich von Straßeneinmündungen, hier sind die Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhalten.

Weiter sind in einem 5 m breiten Uferstreifen entlang des Grassauer Bachs Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Carports und offene Stellplätze ausdrücklich ausgeschlossen. Dies dient nicht nur dem Orts- und Landschaftsbild, sondern auch der dauerhaften Sicherung der Zugänglichkeit für den Gewässerunterhalt sowie einem ungehinderten Wasserabfluss bei Starkregen- und HQextrem-Ereignissen. Dies ist auch angesichts der zunehmenden Ableitung von Niederschlagswasser aus den Grundstücken in den Grassauer Bach erforderlich, siehe hierzu Ziffer B.4.

Auch für Flächen wie offene, nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen) oder Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden keine expliziten Festsetzungen hinsichtlich deren Verortung im Planungsgebiet getroffen. Diese lassen auch aufgrund ihrer begrenzten Höhe keine negativen Auswirkungen auf die Durchgängigkeit von Grünräumen und auf das Ortsbild erwarten.

Bei Maßnahmen im Bereich von Leitungen und deren Schutzzonen ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich: Unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen sind i. d. R. von Bebauung freizuhalten. Soll in die Schutzzonen eingegriffen werden, sind Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich mit dem Leitungsträger zu vereinbaren. Ggf. ist eine Verlegung bestehender Leitungen im Rahmen des Bauvollzugs erforderlich, dies ist voraussichtlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger möglich.

B.2.8 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt für Ersatzbauten, Aufstockungen, Erweiterungen etc. die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Marktgemeinde Grassau in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Marktgemeinde Grassau setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Planungsgebietes ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16-m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Die Stellung der Gebäude untereinander regelt sich ebenfalls durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bzw. der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Marktgemeinde Grassau. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Einhaltung der Rahmenbedingungen des Brandschutzes sichergestellt.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind

sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.9 Dächer

Allgemein gilt für den Umgriff der hier gegenständlichen Planung die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen“ der Marktgemeinde Grassau in der jeweils gültigen Fassung. Um langfristig ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild zu bewahren bzw. herzustellen, werden die für dieses Ziel wichtigsten Festsetzungen aus dieser Satzung in der vorliegenden Bauleitplanung aufgegriffen und, z. B. im Hinblick auf begrünte Flachdächer, ergänzt:

Unter Berücksichtigung der im Planungsgebiet bestehenden und umgebenden Bebauung und aus der lokalen Bautradition heraus ist der First parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers und in dessen Mitte zu situieren. So sind ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einer Dachneigung von 16° bis 26° zulässig. Dies führt tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst gute Nutzung der Dachräume zu ermöglichen, sollen Quergiebel ermöglicht werden. Dennoch soll durch speziellen Gestaltfestsetzungen eine angemessene Gestaltung sichergestellt werden. Je Gebäudeseite ist ein Quergiebel zulässig, insgesamt maximal zwei je Gebäude. Bei zwei Quergiebeln müssen diese auf gegenüberliegenden Dachseiten liegen. Zur Sicherung einer angemessenen Gestaltung gelten zusätzliche Festsetzungen für deren Ausformung. Da Quergiebel oberhalb der regulären Wandhöhen liegen, soll so gewährleistet werden, dass die Gebäude weiterhin maßgeblich durch die festgesetzte Wandhöhe geprägt werden und keine überhöhten Baukörper entstehen. Auch soll so eine Unterordnung des Quergiebels gegenüber dem Gebäude erreicht werden.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Verbindungsbauten sind ebenfalls als Satteldächer auszuführen. So diese mit ihrer Längsseite an das Hauptgebäude angebaut werden, ist auch ein Pultdach zulässig. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Verbindungsbauten sind auch mit einer flacheren Dachneigung von (mindestens) 12°, jedoch ebenfalls bis maximal 26° zulässig. Gleiches gilt bei baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind. Diese Festsetzungen sollen eine Unterordnung unter den Hauptbaukörper unterstützen und so ein angemessenes durch die Hauptbaukörper geprägtes Ortsbild gewährleisten.

Dachüberstände sind ein wesentlicher Bestandteil der lokalen Bautradition und prägen das Ortsbild. Dem folgend sollen diese verpflichtend umzusetzen sein. Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. Im Planungsgebiet sind die festgesetzten Dachüberstände in Abhängigkeit von den jeweiligen Gebäudehöhen gestaffelt, um die Proportionen zu wahren. So sind Dachüberstände bei eingeschossigen Gebäuden mit mindestens 80 cm, bei zweigeschossigen - also ab einem Vollgeschoss plus ausgebautem Dachgeschoss (- sofern es sich beim Dachgeschoss nicht um ein Vollgeschoss handelt-) mit mindestens 1,0 m, und bei mehrgeschossigen Gebäuden ab zwei Vollgeschossen mit mindestens 1,20 m auszuführen.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer seitlichen Wandhöhe bis 3,0 m ist ein Dachüberstand von mindestens 60 cm auszubilden. Bei einer seitlichen Wandhöhe über 3,0 m ist ein Dachüberstand von mindestens 80 cm auszubilden. Dies erscheint angemessen hinsichtlich der gegenüber den Hauptbaukörpern untergeordneten Kubaturen von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Die Festsetzungen gelten jedoch nicht für die Giebelseite bei Grenzbebauung, um hier ein ‚aneinanderbauen‘ von Nebenanlagen zu ermöglichen.

Entsprechend der bestehenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur Dachziegel oder Dachplatten in rötlichem oder rotbraunem Farbton zulässig. Ferner sind, auch aufgrund der in der benachbarten Ortsmitte anzutreffenden

Dacheindeckungen, im Planungsgebiet auch Holzschindeln, Kupferblech sowie rotbraun oder mittelbraun beschichtete Blecheindeckungen zulässig.

Insbesondere gegenüber den Hauptbaukörpern sollen Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Dachflächen von Gebäudeteilen mit einer realisierten OK der Wandhöhe von nicht mehr als 3,5 m über geplantem Gelände möglichst wenig in Erscheinung treten und sich unterordnen. Deshalb sind Dachflächen mit einer Größe von maximal 40 % der Fläche des zugehörigen Hauptbaukörpers inkl. Dachüberständen auch mit begrünten Flachdächern zulässig. Durch die Festsetzung einer Ausführung als Gründächer soll weiter die Regenwasserrückhaltung unterstützt sowie ein positiver Effekt auf das Mikroklima erzielt werden. Diesen Zielen folgt auch die Festsetzung einer Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht von 10 cm. Flachdächer sind, um überhohe Attikaausbildungen zu vermeiden, mit einem Dachüberstand von 15 cm auszuführen. Aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Anlagen sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

Einzelne Nebenanlagen, Garagen, Carports etc. im Planungsgebiet entsprechen diesen Festsetzungen heute nicht. Diese haben zunächst Bestandsschutz. Jedoch wird langfristig angestrebt, im Rahmen von Nachverdichtungen, Erweiterungen oder Ersatzbauten ein ruhigeres und homogeneres Erscheinungsbild zu verwirklichen.

Weiter sind grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude wie Doppelhäuser oder aneinandergebaute Nebengebäude oder Garagen profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen, um ein möglichst ruhiges, homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden. Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

B.2.10 Solar- und Photovoltaikanlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung auch im Planungsgebiet zu befördern, sind Solar- und Photovoltaikanlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten, sollen sich die Solar- und Photovoltaikanlagen dem Dach möglichst unterordnen: Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig; ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Sie müssen mindestens 0,4 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Dadurch treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Abweichend sind auf Flachdächern auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen (auch aus dem Winkel der Dachhaut) zulässig. Sie müssen um ihre Höhe über der Attika, jedoch um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante, zurücktreten. Dadurch treten auch diese Anlagen, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung. Aus Gründen des Regenwasserrückhalts und zur Verbesserung des Mikroklimas sind diese Anlagen mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm zu kombinieren.

Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell unzulässig, da die nicht bebauten Bereiche der Grundstücke möglichst freigehalten und Grünstrukturen gesichert werden sollen. Des Weiteren haben gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen einen ortsbilduntypischen Charakter.

Auch sind Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden nicht zulässig, da hier vermehrt mit Blendwirkungen zu rechnen ist und diese dem Ortsbild entgegenstehen.

B.2.11 Einfriedungen

Allgemein gilt für den Umgriff der hier gegenständlichen Planung die „Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen“ der Marktgemeinde Grassau in der jeweils gültigen Fassung. Explizite Festsetzungen zu Einfriedungen sind somit auf Ebene des

Bebauungsplans nicht notwendig, da diese über die vorliegende Satzung ausreichend geregelt sind.

B.2.12 Stützmauern

Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern, sind Stützmauern außerhalb von Bauräumen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. So kann auf die Absturzsicherung verzichtet werden und Stützmauern bleiben Teil der Topografie. Zur besseren Eingliederung in die Topografie wird darüber hinaus eine Ausführung in Natursteintrockenmauerwerk oder mindestens eine Verkleidung mit Natursteintrockenmauerwerk festgesetzt.

Stützmauern müssen zudem einen Mindestabstand entsprechend ihrer jeweiligen Höhe zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild verringert werden. Eine schädliche Umleitung von auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswasser auf die Nachbargrundstücke ist sicher auszuschließen.

B.2.13 Werbeanlagen

In Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes sind Einschränkungen für Werbeanlagen in der Satzung enthalten.

Dabei sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen.

Um die Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber den Gebäuden, gerade in Ortslage, zu garantieren, sind Werbeanlagen nur bis zu einer max. Gesamtgröße von 0,30 m² und nicht oberhalb der realisierten Oberkante der Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Um negative Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen auszuschließen, ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegendes Werbeanlagen, Werbebannern sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen, u.Ä. nicht zulässig.

B.3 Grünordnung

Das Planungsgebiet ist heute bereits weit überwiegend bebaut bzw. baulich genutzt. Damit einhergehend ist in weiten Teilen im Rahmen der Privatgärten eine angemessene Grünausstattung vorhanden.

Es ist davon auszugehen, dass eine moderate Nachverdichtung entsprechend der vorliegenden Bauleitplanung im Hinblick auf eine qualitätvolle Durchgrünung keine wesentlichen negativen Auswirkungen entfaltet, jedoch soll die vorhandene Durchgrünung vor dem Hintergrund angemessener Wohnverhältnisse und einer Resilienz gegenüber Hitzeereignissen langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Dafür soll, entsprechend des städtebaulichen Konzepts und der Bebauungsstruktur, eine möglichst flexible Regelung getroffen werden:

Für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines gut durchgrünten Quartiers mit hoher Lebensqualität und zur Unterstützung eines positiven Mikroklimas ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m, mit der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Alternativ sind Obstbäume regionaltypischer Sorten, 2x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm, zulässig. Da es primär um die Aufrechterhaltung einer angemessenen Begrünung geht, dürfen auch bestehende Bäume erhalten und auf diese Anzahl angerechnet werden.

Die Qualitätsfestsetzungen für die Neupflanzungen führen zu einem möglichst schnellen Erreichen einer für das Ortsbild relevanten Begrünung.

Auf die Festsetzung bestimmter Arten wurde verzichtet, um innerhalb des Spektrums der standortgerechten Laubbäume einen größeren Spielraum zu ermöglichen und um so, im Hinblick auf den Klimawandel, einen möglichst robusten, diversen Gesamtbestand zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Laubbäume mit der selben Mindestpflanzqualität wie vor als zu pflanzen festgesetzt, um die Straßenräume räumlich zu definieren und zu fassen. Weiter wird vor dem Hintergrund des Klimawandels so eine bessere Verschattung der versiegelten Straßenflächen erreicht. Da diese Bäume ebenso zur Gesamtdurchgrünung beitragen, dürfen Sie auf die insgesamt, abhängig von den Grundstücksgrößen, zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung bis an den Raschauer Weg und bestehender Grünstrukturen in diesem Bereich wird auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung verzichtet. Jedoch sind, um die Bebauung in die umgebenden Fluren einzubetten und hier einen Puffer zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen, entlang des Raschauer Weges Laubbäume, Mindestpflanzqualität wie vor, als zu pflanzen festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung von zu pflanzenden Einzelbäumen an dem ortstypischen Charakter der umgebenden Hofstellen mit ihren Einzelbäumen. Auch diese Bäume dürfen auf die quantitativen Baumfestsetzungen angerechnet werden.

Dies gilt auch für die entlang des Grassauer Bachs als zu pflanzen festgesetzten Laubbäume. Diese sind jedoch außerhalb des freizuhaltenden 5-m-Uferbereiches zu pflanzen, siehe hierzu Ziffer B.4. Die innerhalb des Uferbereiches vorhandenen Bäume wurden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden, um hier eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

Daneben wurden weitere, mittelgroße Bestandsbäume im Planungsgebiet als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die als Hinweis vermerkten Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben, um die vorhandene Grünausstattung weiterhin sicherzustellen. Ein Erhalt ist jedoch nicht zwingend festgesetzt, da diese in Abwägung ihrer städtebaulichen Relevanz mit Nutzungsansprüchen an die Grundstücke im Rahmen der Nachverdichtung kein ausreichendes Gewicht entwickeln.

Einige ortsbildprägende Bäume im Planungsgebiet sind jedoch als zu erhalten festgesetzt. Diese zeichnen sich besonderes durch ihre Präsenz und Größe, und teilweise auch durch ihre Lage an Erschließungsflächen aus. Auch im Hinblick auf den Artenschutz ist der Erhalt dieser Bäume von besonderer Bedeutung und dementsprechend festgesetzt.

Um schnell eine gute Grünausstattung zu entwickeln und langfristig zu sichern, sind die Baumpflanzungen dauerhaft zu erhalten und spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Herbstpflanzperiode zu pflanzen. Bei Ausfall sind sie entsprechend der Festsetzungen in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze bzw. 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen.

Weiter wird darauf verwiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen freizuhalten sind von Bebauung, Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Leitungs- und Wurzelschutzes lediglich bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Leitung (Aussenkante) gepflanzt werden; bei Leitungen mit größeren Schutzzonen ist der Abstand entsprechend zu vergrößern. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten

werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen bzw. der Gemeinde geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Um auch im Bereich von Tiefgaragen (bzw. anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) angemessene Grünstrukturen und einen angemessenen Niederschlagswasserrückhalt sicherzustellen, sind diese mit einer Substratüberdeckung von im Mittel 40 cm (inkl. Drainageschicht) auszuführen. Z. B. bei einer Flankendämmung entlang der Außenwände der Gebäude darf die Überdeckung reduziert werden, wenn diese an anderen Stellen entsprechend stärker ausgeführt wird. Unter Belagsflächen ist keine Mindestüberdeckung erforderlich.

Durch die vorhandene Bebauung sind bereits weite Teile des Planungsgebietes versiegelt. Hier kam es vielfach zu Fehlentwicklungen; diesen soll aufgrund des Klimawandels und den zunehmenden Starkregenereignissen entgegengewirkt werden. Somit sollen im Zuge von Ersatzbauten oder Nachverdichtungsmaßnahmen die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig belassen werden. Dem folgend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigte Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hiervon ausgenommen. Somit wird der Abfluss des Niederschlagswassers verringert bzw. verzögert und die natürliche Bodenfunktion bleibt so weit wie möglich erhalten.

Zum Nachweis der Berücksichtigung der Festsetzungen ist im Rahmen des Bauantrags eine Freiflächenplanung vorzulegen.

B.4 Oberflächenwasser

Grassauer Bach

Der Grassauer Bach ist im Süden des Geltungsbereichs verrohrt und fließt im Norden in einem offenen Bett. Die Verrohrung verläuft in einem Teilstück der Flurstücks-Nr. 145 im südlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen der Theodor-von-Hötzendorff-Straße bis auf Höhe Mitterbachweg 12. Dieser Bereich wurde als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, um hier jederzeit eine freie Zugänglichkeit zum Gewässerunterhalt oder Arbeiten an der Verrohrung seitens der Gemeinde zu ermöglichen.

Nördlich dieses verrohrten Bereichs ist der Grassauer Bach entsprechend seiner heutigen Lage als Wasserfläche festgesetzt.

Das Bachbett des Grassauer Bachs ist als Überschwemmungsgebiet HQ100 festgesetzt. Dies wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weiter ist der Bereich des Grassauer Bachs als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet (Quelle Umweltatlas, Stand Mai 2025); dieser Bereich wurde als Hinweis durch Planzeichen ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen.

Uferstreifen des Grassauer Bachs

Entlang des Grassauer Bachs ist ein Uferstreifen in einer Breite von ca. 5 m ab der Böschungsoberkante als von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bäumen und sonstigen Gegenständen freizuhalten festgesetzt. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig, um diesen Bereich für den Gewässerunterhalt gut erreichen zu können und um v. a. im Starkregenfall, bei einem HQ100- oder HQextrem-Ereignis den Wasserabfluss dauerhaft gewährleisten zu können. Auch im Hinblick auf eine zunehmende Ableitung von Niederschlagswässern aus den Grundstücken in den Grassauer Bach soll der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet werden können. Zudem besteht möglicherweise die Gefahr von Erosion

im Böschungsbereich. Um dieser vorzubeugen, ist weiter eine ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen.

Durch die Festsetzung sollen außerdem weiterhin fließende Übergänge zu den Naturräumen gewahrt und die Sichtbeziehungen in die freie Landschaft und entlang des Baches sichergestellt werden.

B.5 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Straßen Mitterbachweg, Moosbacher Straße und Niederfeldweg verbinden das Wohngebiet mit den umliegenden Ortsteilen und führen weiter an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen. Die Heidstaudenstraße dient ausschließlich der Erschließung einzelner anliegender Baugrundstücke. Im Zuge einer Nachverdichtung kann mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes gerechnet werden. Da es sich jedoch um heute sehr gering belastete, untergeordnete Anliegerstraßen handelt, kann die zu erwartende Verkehrszunahme durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die vorgenannten, bereits bestehende Straßenverkehrsflächen. Fast alle Baugrundstücke liegen in ausreichender Breite an diesen an. Lediglich die Flurstücks-Nrn. 217/6, 89/4, 89/32 und 89/33 sind nicht direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind zur dauerhaften Sicherung der Erschließung dieser Flurstücke öffentliche oder private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

Im westlichen Bereich befindet sich der Hefterweg. Hier bestehen heute bereits Flächen mit einer wassergebundenen Decke, welche als Zufahrten für die Anwesen Hefterweg 2, 3 und 4 (Flurstück-Nr. 89/4) dienen. Diese Verbindung war bereits in früheren Bebauungsplanänderungen des Ur-Bebauungsplans festgesetzt. In der vorliegenden Bauleitplanung wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit einem 6 m breiten Straßenraum bis an den Saum des Grassauer Baches festgesetzt, um hier langfristig im Rahmen einer Ortsentwicklung eine Anbindung des Bereichs westlich des Grassauer Baches zu ermöglichen.

Das Anwesen Hefterweg 4 (Flurstück-Nr. 89/4) ist bislang, v. a. im Hinblick auf die Zugänglichkeit für die Feuerwehr (weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt), noch nicht ausreichend erschlossen. Somit ist die Zufahrt zu diesem Anwesen als Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt.

Eine weitere private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wohnweg ist im Bereich der Flurstücke Nr. 89/10, 89/32 und 89/33 festgesetzt, um die Erschließung auch der hinterliegenden Flurstücke Nr. 89/32 und 89/33, Moosbacher Straße 15a und b, langfristig zu sichern, v. a. auch im Hinblick auf die Zugänglichkeit für die Feuerwehr. Auch sind die versiegelten Flächen dieses Wohnweges aufgrund dieser Festsetzung nicht bei der Berechnung der Gesamtversiegelung gem. Ziffer B.2.4, Maß der baulichen Nutzung, anzurechnen, so dass auch hier im Rahmen der zulässigen Gesamtversiegelung Nachverdichtung ermöglicht wird.

Zu den als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzten Flächen siehe weiter unten.

Sichtdreiecke

Im Bereich der Kreuzungen und Einmündungen der Bestandsstraßen sind im Sinne der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke dargestellt:

Für alle öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet gilt als Höchstgeschwindigkeit Tempo 30 km/h. So werden im Planungsgebiet Sichtdreiecke mit einer Anfahrtsicht von 3,0 m und eine Schenkellänge von 30 m berücksichtigt. Die Flächen der Sichtdreiecke liegen teilweise auf den

Flächen der Baugrundstücke. Um hier freie Sichtbeziehungen zu gewährleisten, werden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m über der Höhe der nächstgelegene Straßenfläche freizuhalten sind. In diesen Flächen sind Bäume somit ausschließlich als Hochstamm, mit einem Astansatz von min. 2,50 m über dem Niveau der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Für die Einmündungsbereiche des Raschauer Weges in die Moosbacher Straße sowie die Niederfeldstraße ist eine Anfahrtssicht von 5,0 m bei einer Schenkellänge von 30 m maßgeblich, da dieser auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann.

Stellplätze

In der Marktgemeinde Grassau besteht die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablöse. Diese gilt auch im Geltungsbereich.

Im Rahmen der zulässigen GRZ und der zulässigen Überschreitungen dieser können auch bei der vorgesehenen Nachverdichtung in der Regel die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Bei speziellen Fallkonstellationen (viele kleine Wohneinheiten auf einem kleinen Grundstück etc.) können auch Stellplatzbedarfe auftreten, welche eine Unterbringung der Stellplätze ggf. nur in Tiefgaragen ermöglichen oder die die tatsächlich mögliche Anzahl an Wohneinheiten beschränken. Dies ist im Rahmen einer Entwicklung aus dem Bestand heraus im Rahmen der Abwägung so beabsichtigt.

Fuß- und Radverkehr

Die bestehenden Ortsstraßen dienen lediglich der Erschließung innerhalb des Wohngebietes und sehr untergeordnet der Erschließung der nördlichen Weiler und Hofstellen. Somit ist kaum Durchgangsverkehr zu erwarten. Weiter ist die Höchstgeschwindigkeit bei allen Straßen im Planungsgebiet auf Tempo 30 km/h beschränkt, so dass, obschon die Ortsstraßen im Planungsgebiet keine gesonderten Gehbahnen aufweisen, Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen die öffentlichen Verkehrsflächen nutzen können.

Der unbefestigte Raschauer Weg an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches stellt einen öffentlich gewidmeten Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Moosbacher Straße und der Niederfeldstraße dar. Der Raschauer Weg ist somit als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die geschotterten Flächen des Raschauer Weges können auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren werden; die Festsetzung steht dem nicht entgegen.

Im Bestand existiert kein weiterer Verbindungsweg für Fußgänger und Fahrradfahrer, jedoch ist langfristig eine Verbindung v. a. zwischen der Heidstauden- und der Niederfeldstraße wünschenswert, um hier langfristig eine Durchgangsmöglichkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer in Richtung der Ortsmitte mit ihren Dienstleistungsbetrieben und Gemeinbedarfsflächen, z. B. der Schule, zu schaffen. Diese Verbindung war bereits in früheren Bebauungsplanänderungen des Ur-Bebauungsplans festgesetzt. So ist in der vorliegenden Bauleitplanung eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zwischen der Heidstaudenstraße und der Niederfeldstraße festgesetzt. Weiter wird in diesem Zuge die Erschließung der Flurstücks-Nr. 217/6, Niederfeldstraße 21, langfristig gesichert. Bis dato wird das Flurstück über die Flurstücks-Nr. 218 erschlossen.

Technische Infrastruktur

Im Bereich der Flurstücks-Nr. 90/1 ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich eine Trafo-Anlage. Diese Fläche soll langfristig gesichert werden.

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.

Wie unter A.7.2 beschrieben und im genauen Verlauf aus der Planzeichnung ersichtlich, verlaufen im Geltungsbereich diverse übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen über Baugrundstücke.

In den Planunterlagen sind die Leitungen mit ihren jeweiligen Mindest-Schutzzonen, bei Trinkwasser-Hauptleitungen in Abhängigkeit vom Leitungsdurchmesser, dargestellt. Spezifische Schutzzonenbreiten sind im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.

Die Leitungstrassen sind innerhalb ihrer jeweiligen Schutzzonen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Soll in die Schutzzonen eingegriffen werden, sind Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich mit dem Leitungsträger zu vereinbaren. Ggf. ist eine Verlegung/ ein Umbau bestehender Leitungen in diesem Bereich im Rahmen des Bauvollzugs erforderlich, dies ist voraussichtlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger möglich.

Da es sich um bestehende Leitungen handelt, erscheint eine Regelung des Erhalts der Leitungen z.B. im Rahmen der Eintragung von Dienstbarkeiten auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich bzw. durchsetzbar.

B.6 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann für fast alle Grundstücke bzw. Bauräume über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Ortsstraßen erfolgen. Die jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden. Die Bauräume oder Teile von diesen sind i. d. R. nicht mehr als 50 m von den hier festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind weitgehend keine gesonderten Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen nach Art. 5 Abs. 1 BayBO auf den Baugrundstücken erforderlich.

Im Zuge von Nachverdichtungen und Neubauplanungen sind bei einigen wenigen Bauräumen, welche weiter als 50 m von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, z. B. im südlichen Bereich der Flurstücks-Nrn. 89/30 und auf Flurstück Nr. 89/4, Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrestellfläche auf den Baugrundstücken vorzusehen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Im Rahmen der bestehenden sowie der geplanten Höhenentwicklung kann der Feuerwehrangeiff im Planungsgebiet grundsätzlich mit Steckleitern erfolgen.

Anderweitige Lösungsansätze (z.B. zweiter baulicher Rettungsweg, etc.), welche sich bei Bauvorhaben aus abweichenden Bauformen ergeben, sind im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht diesen nicht entgegen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Ggf. ist das Leitungs- bzw. Hydrantennetz in einzelnen Teilbereichen zu erweitern. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben und des Bauvollzugs.

B.7 Denkmalschutz

Wie unter A.7.5 ausgeführt, befinden sich im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler. Somit besteht durch die Planung voraussichtlich auch keine Wechselwirkung mit entsprechenden Belangen.

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.8 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung allgemein

Derzeit erfolgt die reguläre Niederschlagswasserbeseitigung über das Kanalnetz. Eine Einleitung des im Rahmen von Neubauvorhaben oder Nachverdichtungen anfallenden, zusätzlichen Niederschlagswassers in das Kanalsystem ist, aufgrund der bestehenden Kanalgrößen und -höhenlagen sowie der Aus- bzw. Überlastung des vorhandenen Kanalsystems zu vermeiden. Im Falle von Nachverdichtungen und Ersatzbauten ist somit eine dezentrale, oberflächennahe Versickerung anzustreben:

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über die Oberbodenschicht angestrebt werden. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten. Eine Versickerung über Rohrrigolenanlagen ist in Folge des hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet nur eingeschränkt möglich; dementsprechend ist eine Versickerung über Mulden mit einer Einstauhöhe von bis zu 30 cm zu bevorzugen. Der Leitfaden „Multifunktionale Versickerungsmulden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.

Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang grundsätzlich, unabhängig des hier gegenständlichen Bebauungsplan untersuchen lassen, welche Maßnahmen abhängig vom Versiegelungsgrad voraussichtlich notwendig sind. Dies kann jedoch nur als Orientierung herangezogen werden. Aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse sind im Einzelfall ggf. verschiedene Maßnahmen auch bereits bei geringeren Versiegelungsgraden notwendig.

- Bis zu einer Gesamtversiegelung von ca. 0,5 sind in der Regel keine zusätzlichen technischen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Jedoch ist der erforderliche Platzbedarf für Rigolenanlagen oder Sickermulden mit einer maximalen Einstauhöhe von 30 cm zu beachten.
- Ab einer Gesamtversiegelung von ca. 0,5 sind, neben den geplanten Versickerungsanlagen, ggf. Zusatzmaßnahmen erforderlich, wie z. B. ein Überlaufschacht in Form einer Zisterne, welche nicht zur Gartenbewässerung genutzt wird, sondern als Einstauvolumen für größere Regenereignisse dient, Gründächer zur Pufferung, etc.
- Bei einer GRZ von ca. 0,6 und mehr sind, neben den geplanten Versickerungsanlagen, in aller Regel weiterführende technische Maßnahmen zur Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers auch für den Starkregenfall erforderlich (Überlaufschacht in entsprechender Größe, Gründächer zur Pufferung). Weiter sollten hier mindestens alle Flächen, welche eine Versiegelung von GRZ 0,4 überschreiten, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein maximal zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 für das Planungsgebiet festgesetzt. Weiter wurde festgesetzt, dass alle befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege etc.) mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Insgesamt ist somit sichergestellt, dass, wenn auch mit entsprechenden technischen Maßnahmen, die Niederschlagswasserbeseitigung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen kann.

Da sich der natürliche Boden in diesem Bereich Grassaus sehr wechselhaft präsentiert, und aufgrund des vermuteten hohen Grundwasserstandes, werden zur Untersuchung der Sickerfähigkeit des jeweiligen Bodens mindestens Baggerschürfen und/oder weiterführende Bodenuntersuchungen empfohlen.

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.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer sind die Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Traunstein erforderlich. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke zu beachten.

Um die Bodenfunktion und den natürlichen Wasserkreislauf in Abwägung mit den übrigen Nutzungsansprüchen weitestmöglich zu erhalten, sind die befahrbaren und begehbaren Flächen im Planungsgebiet mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, siehe hierzu auch Ziffer B.3, Grünordnung.

Möglicherweise ist, sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder Rohrrigolenanlagen auf dem Baugrundstück sehr aufwendig erscheint, eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer des Grassauer Bachs auf den Grundstücken entlang diesem möglich. Bei Einleitungen von anfallendem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer ist die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) zu prüfen. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelwerke einzuhalten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantrags ein funktionsfähiges, ggf. vorab mit den zuständigen Behörden abgestimmtes Versickerungskonzept und eine entsprechende Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung ausreichender Kompensationsmaßnahmen vorzulegen ist. Darüber hinaus ist ein Hinweis enthalten, dass weiterführende Bodenuntersuchungen im Rahmen geplanter Baumaßnahmen empfohlen werden. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so ist im Vorfeld der geplanten Maßnahme ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

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

Wild abfließende Oberflächenwasser, Starkregenereignisse, Hochwasser HQextrem

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet, bis hin zu einem HQextrem, oder wild abfließendem Oberflächenwasser kommen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw.

Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über dem anstehenden Gelände liegen.

Die Gebäude sind bis zu 25 cm über dem geplanten Gelände wasserdicht zu errichten. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser- und Grundwasserständen zu verhindern.

Das Planungsgebiet liegt teilweise, v. a. östlich der Moosbacher Straße, siehe auch Ziffer A.7.7, in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Innerhalb dieses Bereiches können gemäß Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, (Stand Dezember 2025) punktuell Wasserstände von bis zu 50 cm nicht ausgeschlossen werden und sind dementsprechend zu berücksichtigen: So wird hier eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise, u. a. eine Gebäudeabdichtung bis mindestens zu dieser Höhe, empfohlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen, lassen eine entsprechende Konstruktion zu. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in ermittelten Risikogebieten wie einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem nach § 78c WHG grundsätzlich verboten ist.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse oder Hochwasserereignisse HQextrem möglich sind. Somit ist in Abwägung mit der Barrierefreiheit und anderen Belangen eine individuelle Lösung auf Basis des konkreten Bauvollzuges möglich.

Von einer Festsetzung von Abflusskorridoren wird abgesehen: Aufgrund der verhältnismäßig flachen, jedoch heterogenen Höhenstruktur kann vermutlich keine eindeutige Fließrichtung festgestellt werden. Bei einem HQextrem ist vielmehr mit einem ‚diffundieren‘ des Wassers in das/ aus dem Wohngebiet zu rechnen.

Durch die heterogene, kleinteilige Bauraumstruktur kann ein eventuelles Hochwasser grundsätzlich auch wieder abfließen. Dies wird unterstützt von einer Längenbeschränkung der einzelnen Baukörper oder Hausgruppen auf max. 25 m. Großräumige Abflussbarrieren sind somit nicht zu erwarten.

Die Freihaltung von Abflusskorridoren ist im Detail, unter Berücksichtigung der jeweiligen spezifischen Zu- und Abflusssituation, auf Ebene der jeweiligen Genehmigungsplanung bzw. des Bauvollzuges zu planen und zu gewährleisten.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine für angrenzende Bebauung und Grundstücke nachteilige Veränderung des Oberflächenabflusses erfolgt. Dies ist im Rahmen des § 37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Um die Situation durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Rahmen von Starkregenereignissen nicht weiter zu verschlechtern, wird festgesetzt, dass alle Oberflächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Somit werden die benötigten Flächen zur Abführung des Wassers nicht weiter minimiert.

Fließwege bei Starkregen befinden sich ausweislich Abbildung 8 primär entlang des Grassauer Baches. Dieser Bereich ist entsprechend der Festsetzungen inkl. Gewässerrandstreifen von Bebauung freizuhalten. Somit steht einem Abfluss hier nichts entgegen. Ein weiterer Abflussbereich mäßiger Intensität verläuft im nördlichen Bereich mittig zwischen Heidstaudenweg und Moosbacher Straße. Auch in diesem Bereich sind keine Bauräume vorgesehen, deren Bebauung einen Aufstau bedingen würden.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen auch von außerhalb des Planungsgebietes Wasser in den Geltungsbereich zufließen kann.

Bei den verzeichneten Aufstaubereichen handelt es sich um lokale Geländesenken ohne großflächigen Zulauf oder Ähnliches. Diesen kann entsprechend der Festsetzungen im Detail auf Ebene der Bauausführung begegnet werden. Der Bebauungsplan gibt hier insbesondere im Hinblick auf die zulässige Höhenentwicklung ausreichend Spielraum.

B.9 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Wie unter A.7.8 ausgeführt, befinden sich im Planungsgebiet lediglich Ortsstraßen. Zudem ist die Höchstgeschwindigkeit auf diesen Straßen auf 30 km/h beschränkt. Somit sind keine über ein zulässiges Maß hinausgehenden Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten. Die nächstgelegene verkehrliche Lärmquelle, die Bundesstraße B305, verläuft ca. 120 m südlich des Planungsgebietes. Durch die vorhandene, zwischenliegende Bebauung besteht im Planungsgebiet jedoch keine Beeinträchtigung durch Verkehrsimmissionen von Seiten der B305.

Anlagenlärm

Das Planungsgebiet unterliegt intensiver Wohnnutzung. Südlich und westlich schließen Mischgebietsflächen an. Südwestlich des Planungsgebietes besteht vereinzelt gewerbliche Nutzung. Hier ist jedoch nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten mit den Nutzungen im Planungsgebiet zu rechnen: Für Betriebe in der Umgebung besteht bereits heute durch einen entsprechenden Bebauungsplan in diesem Gebiet eine entsprechende Beschränkung der möglichen Emissionen auf tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) je qm Grundfläche des Betriebsgrundstücks (sog. Lärmemissionsbeschränktes Gebiet). Derzeit befindet sich im westlich angrenzenden Gewerbegebiet ein BayWa Landhandel (östlich gelegener Gebäudeteil) mit Werkstatt und Reparaturservice (westlich gelegener Gebäudeteil). Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird keine Art der Nutzung festgesetzt; im entsprechend immissionsbeaufschlagten Gebiet besteht heute bereits eine Bebauung. Somit kommt es zu keinem weiteren Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an die Emissionsquellen und auch die Schutzbedürftigkeit an sich ändert sich nicht. Dem folgend sind hier keine relevanten Immissionskonflikte zu erwarten.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Mischgebietsflächen mit gewerblichen Nutzungen. Diese müssen bereits heute auf die Nutzungen im hier gegenständlichen Geltungsbereich Rücksicht nehmen. Da die betroffenen Bereiche bereits heute bebaut sind, kommt es auch hier zu keinem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Emittenten durch die Planung. Weiter gilt auch hier, dass es, da keine Art der Nutzung festgesetzt ist, zu keiner (zumindest planungsrechtlichen) Erhöhung der Schutzwürdigkeit im Planungsgebiet kommt. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich durch die Planung keine Immissionskonflikte entstehen.

Da es sich vorliegend um einen einfachen Bebauungsplan handelt, können konkrete Emissions- und Immissionskonflikte im jeweiligen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren geprüft und erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaft

Nördlich und westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, kommen, worauf in der vorliegenden Bauleitplanung hingewiesen wird. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Es ist jedoch mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten und vorhandenen Nutzungen zu rechnen.

Im Norden und Südwesten befinden sich wie unter A.7.8 näher ausgeführt landwirtschaftliche Betriebe. Der dem Planungsgebiet nächstgelegene Betrieb im Nordosten befindet sich ca. 150 m von Geltungsbereich entfernt. Wie unter A.7.8 aufgeführt ergibt sich somit im Bestand keine Beeinträchtigung. Auch muss der Betrieb heute bereits auf den Bestand rücksichtnehmen. Durch die hier gegenständliche Planung kommt es zu keinem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Landwirtschaftlichen Betriebe. Somit werden deren Emissionsmöglichkeiten inkl. evtl. vorhandener Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt und im Planungsgebiet sind auch weiterhin keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

B.10 Artenschutz

Durch den Bebauungsplan wird ein bereits nahezu vollumfänglich bebautes Gebiet neu überplant. Die heute noch nicht bebauten Bereiche weisen schon aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Eignung für geschützte Tier und Pflanzenarten auf.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist kein Abbruch von Gebäuden oder Ähnliches notwendig. Somit ergeben sich durch den Bebauungsplan selbst im Hinblick auf gebäudebewohnende Arten keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen.

Im Rahmen von Gebäudeabrissen und größeren Umbaumaßnahmen ist, wie bisher auch sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG realisiert werden.

Im Hinblick auf die bestehenden Grünstrukturen sind größere und ältere Baumbestände als zu erhalten festgesetzt. Im Hinblick auf die übrigen, kleinteiligen, intensiv gärtnerisch genutzten Grünstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass durch Eingriffe im Rahmen von Einzelbauvorhaben insgesamt die Lebensraumausstattung erhalten bleibt. Unabhängig davon ist bei den Einzeleingriffen wiederum sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG realisiert werden.

Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und die darin geregelten Zeiten für Gehölzeingriffe hingewiesen.

B.11 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Umfängliche Baumpflanzungen sowie der Erhalt von schützenswerten Bäumen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.

Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen sowie die Festsetzung einer Mindestüberdeckung für Tiefgaragen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben sie einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die Versiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß begrenzt, damit die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

Die Bereiche der im Rahmen von Starkregenereignissen zu erwartenden Fließwege sind von Bebauung freigehalten, um Schäden vorzubeugen und einen möglichst ungehinderten Abfluss zu ermöglichen.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen einer Innenentwicklung wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

Reduzierung des Ressourcenverbrauchs, da im Zuge von Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann.

Festsetzungen zur Durchgrünung stellen einen positiven Beitrag zum Mikroklima dar.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unterstützt eine nachhaltige Energieerzeugung.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch der Markt 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, 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 diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich um eine Überplanung von vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Flächen handelt, sind keine Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern des Wohngebietes ermöglichte Nachverdichtung steht dem Erreichen der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen. Durch die Nutzungsintensivierung von Flächen im direkten Kontext der Ortsmitte wird vielmehr der Fuß- und Radverkehr tendenziell unterstützt.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt.

Da es sich bei den Flächen im Planungsumgriff um bereits baulich genutzte Flächen handelt, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.

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 baurechtlicher Voraussetzungen zur Sicherung eines attraktiven und vitalen Wohnumfeldes
- Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen
- Erhöhung der zulässigen Höhenentwicklung im Gebiet
- Sicherung des Ortsbildes durch Vorgaben zur Gestaltung insbesondere von Dächern und Werbeanlagen
- Sicherung des Baumbestandes sowie qualitätvolle Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets

B.13 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	69.817 m ²	86,9%
Öffentliche Verkehrsflächen	8.313 m ²	10,3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	927 m ²	1,1 %
Wasserfläche Grassauer Bach	1.259 m ²	1,6 %
Öffentliche Grünfläche (Verrohrung Bach)	109 m ²	0,1 %
Flächen für Versorgung (Trafo)	21 m ²	
Bruttobauland (Planungsgebiet):	80.446 m²	100 %

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 8,05 ha liegt unmittelbar nördlich des Ortszentrums von Grassau und ist bis auf Einzelgrundstücke bereits gänzlich bebaut.

Durch diverse, sich oftmals widersprechende Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“ in diesem Bereich erscheint eine Überplanung erforderlich.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans Grassau Nord-West soll nun unter Beachtung des heterogenen Bestandes und einer angemessenen Nachverdichtung ein konsistentes Gesamtkonzept für die weitere Entwicklung festgeschrieben werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2025 durch den Gemeinderat Grassau gefasst.



Abbildung U5: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplans - rot) – ohne Maßstab!

Aufgrund seiner Größe und weiteren Planungen im zeitlichen wie räumlichen Zusammenhang wird für den Bebauungsplan ein Regelverfahren durchgeführt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 18.03.2021 geändert am 16.05.2024, 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 sind der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst den Teil westlich der Niederfeldstraße des gewachsenen Wohngebietes nördlich des Ortszentrums von Grassau und weist eine Größe von ca. 8,05 ha auf. Von Nord nach Süd weist das Gebiet eine Ausdehnung im Mittel von ca. 420 m und von Ost nach West im Mittel von ca. 200 m auf.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, die als Grün- und Ackerland genutzt werden. Auch im Westen liegen jenseits des Grassauer Baches, welcher hier die Grenze des Geltungsbereichs darstellt, landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzte Flächen an. Im Südwesten grenzen Gewerbegebiets- bzw. Mischgebietsflächen, im Süden Mischgebietsflächen und weiter die Dorfmitte Grassaus mit Wohnen und Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen an. Östlich des Geltungsbereichs schließt sich weitere Wohnbebauung an.

Das Planungsgebiet selbst ist nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und weist eine heterogene Struktur aus primär Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und insbesondere im südlichen Bereich einzelnen Mehrfamilienhäusern auf. Darüber hinaus bestehen heute lediglich ein Arzt und ein Reisebüro sowie ggf. kleinere gewerbliche Nutzungen in den Wohnanwesen.

Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für moderate Nachverdichtung
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Wahrung des Ortsbildes
- Schaffung eines konsistenten, in sich stimmigen Planungskonzeptes für den Gesamtbereich
- Berücksichtigung der Lage in einem wassersensiblen Bereich

Grünordnerische Ziele

Die grünplanerischen Zielsetzungen sind:

- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Durchgrünung und Grünausstattung
- Sicherung des Gewässerrandstreifens

Um diese Ziele zu erreichen, werden Baugrundstücke und Bestand mit entsprechend großen Bauräumen überplant. Es ist eine GRZ von 0,3 im nördlichen Planungsgebiet und 0,35 im südlichen Planungsgebiet festgesetzt. Diese darf im gesamten Bebauungsplangebiet durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die mittels einer maximalen Oberkante der Wandhöhe bestimmte Höhenentwicklung lässt Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 6,5 m über bestehendem Gelände entlang der Ortsränder, und ca. 7,0 m im restlichen Planungsgebiet zu. Punktuell sind Gebäude mit höheren Wandhöhen zulässig. Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zur Bauweise, zu Nebenanlagen, Carports und Garagen, zu Dächern, Solar- und Photovoltaikanlagen, zu Oberflächenwasser (Wasserfläche des „Grassauer Bachs“), zu Stützmauern, zu Werbeanlagen sowie zur Grünordnung getroffen.

Erschließung

Da der Bereich bereits vollumfänglich bebaut ist, liegt auch bereits eine Erschließung vor. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden vollumfänglich in ihrem Bestand erhalten und sind geeignet, das Gebiet auch weiterhin ausreichend zu erschließen. Diese werden punktuell durch öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bzw. „Wohnweg“ ergänzt.

Darüber hinaus wird der Standort eines bestehenden Trafos durch eine Fläche für Versorgungsanlagen gesichert.

Über die Baugrundstücke im Planungsgebiet verlaufen diverse Abwasser und Versorgungsleitungen.

Auch im Hinblick auf technische und sonstige Infrastruktur ist der Bereich, da bereits bebaut, bereits ausreichend erschlossen bzw. ist eine entsprechende Ergänzung mit angemessenem Aufwand möglich.

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. 8,05 ha überplant.

Diese Fläche ist heute bereits nahezu vollumfänglich bebaut bzw. durch Straßen etc. genutzt. Lediglich einzelne Grundstücke im Norden sind noch unbebaut. Durch den im Geltungsbereich bisher bestehenden Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ ist jedoch bereits der gesamte, hier gegenständliche Geltungsbereich, inkl. auch der bisher noch nicht bebauten Einzelgrundstücke, als Siedlungsfläche überplant. Somit kommt es im planungsrechtlichen Sinne nicht zu einer neuen Flächeninanspruchnahme.

Im Bestand liegt auf den bebauten Baugrundstücken heute eine Versiegelung von ca. 15 – 60 %, auf einzelnen Grundstücken auch bis zu ca. 70 % vor. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird eine Maximalversiegelung von bis zu 60 % zugelassen. Somit kommt es abhängig von den Einzelgrundstücken voraussichtlich zu neuen Versiegelungen. Jedoch ergab sich aus dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ keine Beschränkung der zulässigen Gesamtversiegelung. Lediglich in einigen neueren Änderungen ergab sich für kleinere Teilbereiche eine Beschränkung auf eine Versiegelung von 45 %.

Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich die faktische Versiegelung im Laufe der Nachverdichtung moderat erhöht, die planungsrechtlich zulässige Versiegelung aber insgesamt betrachtet gegenüber dem bisherigen Stand begrenzt wird.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen

Allgemeine Rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 12/2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 10/2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 7/2025)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2/2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2025)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Marktgemeinde Grassau ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

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 mit möglichst hoher Qualität 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.
- 1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (...) soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- 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- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.
- 3.1.1 (G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (...)

Regionalplan 18 (RP 18)

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

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

- A II 4.1 (G): Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben.
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- B II 7.1 (G): Im Alpengebiet (...) soll die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen. Dabei soll ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen besondere Rechnung getragen werden.
- B IV 5.2 (Z): Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden.

Flächennutzungsplan

Im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan auf den Baugrundstücken allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang des Grassauer Bachs sind Flächen für den Gewässerunterhalt sowie entlang des nördlichen Siedlungsrandes Flächen zur Ortsrandgestaltung entlang dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind darüber hinaus vereinzelte „Großbäume, markante Gehölze (Bestand)“ dargestellt. Weiter sind „Bäume (Bestand)“ dargestellt.

Entlang der Niederfeldstraße, des Raschauer Weges und der Moosbacher Straße ist die Signatur „Wichtige vorhandene Wegevernetzung“ eingetragen.

Der Östliche Teil des Geltungsbereichs ist im Hinblick auf Hochwasserereignisse mit der Signatur „Risikogebiet – HQ_{extrem}“ überlagert.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Trafostation verzeichnet.

Eine Darstellung des FNP ist unter A.6 der Begründung zu entnehmen.

Bestehendes Baurecht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan liegt vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ (im weiteren Ur-Bebauungsplan) aus dem Jahr 1964 inkl. seiner Änderungen und Erweiterungen.

Der Ur-Bebauungsplan mit seinen Änderungen setzte für den Großteil des gegenständlichen Geltungsbereichs Mischgebiet nach § 6 BauNVO auf Teilflächen (im Rahmen von Änderungen) Allgemeines Wohngebiet fest. Es ist eine GRZ von 0,3 bei einer GFZ zwischen 0,3 und 0,45 festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt ein heterogenes, kleinteiliges Bauraumgefüge fest. In Teilbereichen ist ausschließlich die Zahl der Vollgeschosse (zwischen Erdgeschoss und Erdgeschoss + zwei Obergeschosse) in anderen Bereichen eine Wandhöhe (6,5 – 6,7 m) festgesetzt.

Darüber hinaus sind Festsetzungen unter anderem zur Gestaltung der Gebäude, zu Nebenanlagen, Einfriedungen etc. getroffen.

Durch die vielen Änderungen ergibt sich insgesamt aber auch im Hinblick auf die einzelnen Festsetzungen eine sehr heterogene Situation.

Biotopkartierung, FFH- und Vogelschutzgebiete, Sonstige Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und dessen nächster Umgebung sind weder kartierte Biotope, noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete etc.) vorhanden (BayernAtlas, Stand März 2026).

In der weiteren Umgebung, d. h. in über 500 m Entfernung im Gebiet der Kendlmühlfilzen, befinden sich mehrere Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Nr. NSG-00397.01 „Kendlmühlfilzen“
- FFH-Gebiet (Natura 2000 Gebiet) Nr. 8140-371.04 „Moore südlich des Chiemsees“
- Vogelschutzgebiet (Natura 2000 Gebiet) Nr. 8141-471 „Moore südlich des Chiemsees“
- Biotop (Flachland) Nr. 8240-0006 „Kendlmühlfilze Südteil, nordwestlich von Grassau“, Hauptbiotoptyp Hochmoor/ Übergangsmoor

In nordöstlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 400 m, befindet sich das Schutzgebiet:

- Biotop (Flachland) Nr. 8240-1025 „Großröhricht nördlich von Grassau“, Hauptbiotoptyp Großröhrichte

Aufgrund der Entfernungen, der Bestandsbebauung und der zwischenliegenden Nutzungen bestehen jedoch weder räumlich noch funktional Wechselwirkungen mit den vorgenannten Schutzgebieten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern – Landkreis Traunstein ist das Planungsgebiet in der naturräumlichen Untereinheit Inn-Chiemsee-Hügelland „Molassebergland Prien“ (038-O) verzeichnet. Für den gegenständlichen Geltungsbereich und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogrammes sind unbeschadet dessen zu beachten.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgesehenen und hier bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Wobei dies im hier gegenständlichen Fall immer vor dem Hintergrund des bisher bestehenden Baurechts und der bereits bestehenden baulichen Nutzung zu sehen ist.

Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm, 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

Bestand

Bei den im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung überplanten Flächen handelt es sich um ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet. Bei einigen noch ungenutzten Teilflächen handelt es sich um Baulücken, diese liegen derzeit brach. Die Grünflächen, welche die Gebäude umgeben, werden intensiv gärtnerisch genutzt. Insgesamt besteht durch die gärtnerischen Nutzungen ein umfangreicher, heterogener Gehölzbestand. Jedoch sind nur einige größere und ältere Bestandsbäume vorhanden. Der Uferstreifen entlang des Grassauer Bachs wird derzeit in die gärtnerische Nutzung mit einbezogen.

Zusammenhängende Grünstrukturen wie Heckenstrukturen oder eine Ortsrandeingrünung bestehen nicht.

Das Planungsgebiet hat keine besondere Relevanz für den Biotopschutz; es bestehen keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete im oder im direkten Umfeld des Planungsgebietes. Insgesamt stellt das Gebiet durch seine Bewirtschaftung und Nutzung für Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum beschränkter Qualität und Diversität dar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen kommt es zu Eingriffen in die gärtnerisch genutzten Grünflächen. Größere und ältere Baumbeständen sind als zu erhalten festgesetzt. Durch die kleinteilige Struktur der übrigen Grünbestände ist davon auszugehen, dass bei kleinteiligen Eingriffen die Habitat-Eignung des Geltungsbereiches als Ganzes nicht beeinträchtigt wird.

Durch § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG ist sichergestellt, dass es in diesem Zusammenhang zu keinen Zerstörungen von Gelegen oder Ähnlichem kommt.

Auch kann es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu Gebäudeabrissen oder größeren Umbaumaßnahmen kommen. Zur Umsetzung ist jedoch der Abbruch bestimmter Gebäude nicht zwingend erforderlich. Somit ist auf Ebene der Einzelbauvorhaben sicherzustellen, dass es durch diese zu keiner Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf § 44 BNatschG kommt.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Insgesamt ist baubedingt somit mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch Ersatz- oder Neubauten gehen ggf. heute als gärtnerisch genutzte Flächen verloren. Durch die maximale Versiegelung von 60 % der Baugrundstücke bleiben jedoch umfangreiche Flächen für Begründung übrig. Dies stellt gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Stand keine Verschlechterung dar. Jedoch ist gegenüber dem heutigen tatsächlichen Stand vor Ort eine intensivere Bebauung möglich.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung, zu Gründächern, zur Mindestüberdeckung bei Tiefgaragen etc. entstehen neue Lebensraumstrukturen. So sind im Rahmen der Nutzung als Hausgärten wieder Baum- und ggf. Strauchpflanzungen zu erwarten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumausstattung gegenüber dem Jetzt-Stand insgesamt in etwa gleich bleibt.

Der Uferstreifen entlang des Grassauer Baches soll langfristig von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, usw. freigehalten werden. Weiter ist hier eine ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen.

Insgesamt sind anlagenbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da das Planungsgebiet bereits bebaut ist, sind aufgrund dieser Vorbelastung keine wesentlichen, zusätzlichen Scheueffekte durch Lärm oder Beleuchtung etc. im Rahmen von Nachverdichtungen zu erwarten.

Durch die allgemeingültigen Restriktionen bzgl. Beleuchtungseinrichtungen werden negative Auswirkungen durch Beleuchtung für nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten, Vögel) bzw. eine Beeinträchtigung der Habitat-Qualitäten in den erhaltenswerten Bäumen weitestgehend minimiert. Dies ist bisher nicht der Fall.

Somit ist betriebsbedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Planungsgebiets sind derzeit weit überwiegend mit Wohngebäuden und deren Nebengebäuden und Zufahrtsflächen etc. bebaut. Im Westen sind zudem Flächen des Grassauer Baches in den Planungsumgriff mit einbezogen. Weiter wurden öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in den Planungsumgriff mit einbezogen, diese sind bereits weitgehend versiegelt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 80.446 m². Hiervon sind heute ca. 1.368 m² den Wasserflächen des Grassauer Baches und ca. 9.240 m² den Verkehrsflächen zuzurechnen.

Das Planungsgebiet liegt eingebettet in den Ortszusammenhang. Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Geltungsbereichs bestehen nicht.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Aufgrund der zu erwartenden und festgesetzten kleinteiligen Bebauungsstruktur sind keine größeren Aushubmieten oder Ähnliches außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Umsetzung der Nachverdichtung erfolgt voraussichtlich grundstücksweise und erstreckt sich über einen sehr langen Zeitraum.

Dem folgend ist hier baubedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf bauplanungsrechtlicher Ebene werden durch die vorliegende Bauleitplanung im Vergleich zur im Rahmen des Ur-Bebauungsplans maximal zulässigen Versiegelung von GRZ 0,3 für die städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper nur im südlichen Planungsgebiet zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Ersatzbau- und Nachverdichtungsmaßnahmen stellen eine Neuversiegelung von Flächen dar; dadurch können gegenüber der heutigen tatsächlichen Nutzung Gartenflächen verloren gehen. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen werden im Rahmen von Baumaßnahmen Flächen für Zufahrten und Stellplätze teilweise wieder entsiegelt.

Die maximal zulässige Gesamtversiegelung wird in der vorliegenden Bauleitplanung auf GRZ 0,6 begrenzt. Im Vergleich zum heutigen Baurecht nach dem Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ stellt dies eine Reduzierung dar, da durch die in diesem Zusammenhang gültige BauNVO 1962 keine Beschränkung der Versiegelung besteht. Lediglich in einzelnen Teilbereichen von vorangegangenen Änderungen ist bisher lediglich eine Gesamtversiegelung von 45 % zulässig.

Weitere Flächeninanspruchnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, z. B. durch Straßenausbaumaßnahmen etc. sind nicht erforderlich.

Somit sind, insbesondere da es sich bereits vollumfänglich um einen baulich genutzten Bereich im Siedlungszusammenhang im Innenbereich handelt, anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zu rechnen.

Es ist dem folgend mit keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der kleinteiligen Einzelmaßnahmen und des bereits bestehenden Baurechts insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in den schwäbisch bayrischen Jungmoränen- und Molassevorbergen.

Gemäß Umweltatlas Bayern des Bayrischen Landesamtes für Umwelt (Stand Dezember 2025) ist im Planungsgebiet mit nichtbindigem Lockergestein, welches mitteldicht bis dicht gelagert ist, zu rechnen. Der Boden ist mäßig frostempfindlich und besitzt eine Tragfähigkeit von mittel bis hoch. Bereichsweise handelt es sich um humose Böden.

Aufgrund der Größe des Umgriffs und des Verlaufes des Grassauer Baches ist somit davon auszugehen, dass kleinräumig schwankende geologische Verhältnisse anzutreffen sind.

Grundsätzlich kann, nicht zuletzt durch die bereits bestehende Bebauung, davon ausgegangen werden, dass die anstehenden Böden mit angemessenem Aufwand bebaut werden können.

Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen im Planungsumgriff nicht vor. Größere Altlastenbereiche sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Ggf. können im Bereich der Auffüllungen von Bestandsbauten lokal Verunreinigungen auftreten.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Für den Bau von neuen oder zusätzlichen (unterkellerten) Gebäuden, Zufahrts- und Parkplatzflächen etc. wird der anstehende Mutterboden im notwendigen Umfang abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. - so weit nicht für einen Wiedereinbau vorgesehen - abgefahren.

Da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrem Bestand erhalten bleiben, sind Eingriffe lediglich kleinräumig zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch von Bestandsgebäuden und deren Verfüllungen können ggf. kleinräumig Altlasten auftreten. Diese sind entsprechend zu separieren und gesondert je nach Kontamination zu entsorgen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Gegenüber der heutigen bauplanungsrechtlichen Situation kommt es zu keiner Ausweitung des Baulandes. Im südlichen Planungsbereich wird jedoch die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 erhöht. Demgegenüber wird nun eine Beschränkung der maximal zulässigen Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 eingeführt.

Bei vollständiger Umsetzung der Planung, also einer Nachverdichtung des gesamten Bereichs, erhöht sich somit die Versiegelung durch die städtebaulich relevanten Baukörper im Planungsgebiet gegenüber dem heutigen Bestand. Diese Flächen gehen für die Versickerung weitgehend verloren und das Bodengefüge wird hier gestört.

Zum Vergleich zur nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau“ zulässigen Versiegelungsmaß kommt es jedoch nicht zu einer relevanten Erhöhung, da hier die Gesamtversiegelung nicht begrenzt war.

Durch Ersatzbauten oder Nachverdichtungen kommt es voraussichtlich nur punktuell zu erneuten, dauerhaften Eingriffen bis zu einer Tiefe von ca. 3 m, so dass hier keine wesentlichen Auswirkungen, z. B. im Hinblick auf eine Barrierewirkung zu erwarten sind. Durch die Grundwassersituation wird bei Bodeneingriffen in der Regel eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein. So doch größere unterirdische Bauten wie Tiefgaragen oder Ähnliches entstehen, wird in diesem Zusammenhang sicherzustellen sein, dass es zu keinem unzulässigen Grundwasseraufstau kommt. Ggf. sind durch Nebenbestimmungen entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Dücker o.Ä.) festzulegen.

Aufgrund der Entfernung zu den verzeichneten Bau- bzw. Bodendenkmälern sind keine Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben zu erwarten.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Art der Nutzung ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht festgesetzt. Diese bestimmt sich nach § 34 BauGB. Das Planungsgebiet wird fast ausschließlich für Wohnzwecke genutzt, somit ist auch bei Ersatzbauten oder Nachverdichtungen eine Wohnnutzung zu erwarten. Dem folgend, sind keine potenziell bodengefährdenden Nutzungen zu erwarten.

Somit ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der kleinteiligen Einzelmaßnahmen und des bereits bestehenden Baurechts insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Am westlichen Rand des Planungsgebiets verläuft der Grassauer Bach. Der Gewässerlauf befindet sich ca. 1,0 – 1,5 m unterhalb des natürlichen Geländes. Darüber hinaus befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Dezember 2025) vollumfänglich in einem sog. „Wassersensiblen Bereich“ und weiter teilweise in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Ein Hochwasser HQ100 ist lediglich im direkten Bachbettbereich des Grassauer Baches verzeichnet.

Im Bereich des HQ extrem ist von Wasserständen bis zu 50 cm auszugehen.

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es flächig zu lokalen Überschwemmungen und erhöhtem Oberflächenabfluss kommen. In der Fließwegkarte des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Bayernatlas, Stand Dezember 2025) sind Fließwege im nördlichen Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung und im Bereich der Niederfeldstraße verzeichnet. Daneben erstrecken sich mehrere, z. T. kleinere Aufstaubereiche im Geltungsbereich. Dies sollte bei der baulichen Ausführung ebenfalls berücksichtigt werden.

In der näheren Umgebung sind keine Grundwassermessstellen vorhanden. Im Rahmen einer Bodenuntersuchung ca. 750 m östlich des Planungsgebietes wurde ein Grundwasserflurabstand zwischen 1,7 und 2,0 m u. GOK (MHGW 534,20 m ü NHN) ermittelt.

Da sich das Bestandsgelände im Planungsgebiet z. T. auf eine Höhe von ca. 536,0 m ü NHN oder weniger beläuft, ist im Planungsgebiet vermutlich zumeist mit einem sehr geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen sind Grundwasserstände nahe der Oberfläche somit vermutlich auch im Planungsgebiet nicht auszuschließen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die vermutlich zu erwartenden Grundwasserverhältnisse (flurnaher Grundwasserspiegel) machen voraussichtlich Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Art des Baugrubenverbau und der Wasserhaltung ist entsprechend der zeitlichen und örtlichen Verhältnisse so zu wählen, dass keine Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Damit kann während der Bauzeit eine Setzung umliegender Gebäude durch temporär notwendige Grundwasserabsenkungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Eingriffe in den Grundwasserschwankungsbereich, sei es dauerhaft durch die Bebauung oder kurzfristig durch Bauwasserhaltung bedürfen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann ggf. mit entsprechenden Nebenbestimmungen versehen werden.

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

Baubedingt kann von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten zusätzlichen Überbauungen und Flächenversiegelungen können zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen. Dem wird mit der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen entgegengewirkt. Das anfallende Niederschlagswasser kann über Mulden und Rigolenanlagen, ggf. mit entsprechenden Rückhaltemaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Durch die im Einzelnen kleinteiligen Maßnahmen sind großflächige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung jedoch nicht zu erwarten.

Aufgrund möglicher Starkregenereignisse und wild abfließenden Oberflächenwassers ist eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen. Zudem ist sicherzustellen, dass bestehende Fließwege von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht verändert werden und so keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke entstehen. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt. Die in der Karte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Bayernatlas, Stand Dezember 2025) zu Fließwegen verzeichneten Fließwege sind von Bauräumen freigehalten.

Die in dieser Karte dargestellten Aufstaubereiche ergeben sich durch kleinteilige Geländemodellierungen. Mit diesen kann im Hinblick auf die einzelnen Hochbauprojekte umgegangen werden. Durch die auch weiterhin kleinteilige Bebauungsstruktur sind großflächige Abflusshindernisse, auch im Hinblick auf HQextrem-Ereignisse ausgeschlossen.

Im Rahmen der für bauliche Eingriffe in den Grundwasserschwankungsbereich notwendigen Wasserrechtlichen Genehmigungen kann durch entsprechende Nebenbestimmungen einem unzulässigen Aufstau des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Dücker oder Ähnliches) vorgebäugt werden.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auch im Rahmen der zusätzlichen, zu erwartenden Wohnnutzungen kann ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Öle, Kraftstoffe, Chemikalien etc.) weitgehend ausgeschlossen werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen in Abhängigkeit vom jeweiligen Versiegelungsgrad, wie z. B. Gründächer zur Pufferung und versickerungsfähige Beläge, ist grundsätzlich möglich.

Insgesamt ist somit betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind somit insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Klima ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 7,7°C. Innerhalb eines Jahres gibt es ca. 1.725 mm Niederschlag (Quelle: <https://de.climate-data.org>). Der Bereich liegt bereits heute innerhalb des Siedlungsgefüges und weist keine besondere Funktion als Frischluftleitbahn auf.

Aufgrund der bestehenden Bebauung weist das Planungsgebiet keine besonders umfängliche Vegetation auf. Somit hat es auch keine herausgehobene Funktion als Frischluftentstehungszone oder Klimasenke.

Die Umgebung ist von einer lockeren Bebauung mit umgebenden Gartenflächen geprägt, nord- und westseitig schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Somit ist im Planungsumgriff nicht von wesentlichen Auswirkungen auf das Mikroklima auszugehen.

Besondere Emissionsquellen befinden sich im Planungsgebiet oder dessen Umgebung nicht.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu Staub- und Schadstoffemissionen durch die Bautätigkeit kommen.

Auch im Zuge von Ersatzbauten oder Nachverdichtungen ist mit Treibhausgasemissionen zu rechnen.

Insgesamt ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch Nachverdichtungsmaßnahmen geht Vegetationsfläche verloren. Dies wird jedoch durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen weitgehend kompensiert. Diese Gehölze haben durch Verschattung und Verdunstung positive Auswirkungen auf das Mikroklima, insbesondere in Zusammenhang mit vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen.

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiten Teilen erhalten und es verbleiben ausreichend Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Es wurde festgesetzt, dass Tiefgaragen, so sie nicht von Gebäuden oder Nebenanlagen überdeckt werden, mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke zu überdecken sind. Dadurch kann Niederschlagswasser länger gespeichert werden und dessen Verdunstung kann zu positiven Effekten auf das Mikroklima führen.

Durch die möglichen Nachverdichtungen in bereits erschlossener Lage wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Somit ist mit anlagenbedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung als Wohngebiet ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen im Planungsgebiet durch den Anwohner- bzw. Anliegerverkehr zu rechnen.

Die Errichtung und Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solar- und Photovoltaikanlagen trägt zu einer nachhaltigen und klimaschonenden Energieerzeugung bei.

Darüber hinaus ist durch die Nachverdichtung davon auszugehen, dass auch eine entsprechende energetische Sanierung stattfindet und somit insbesondere der Ausstoß von Abgasen aus Heizungsanlagen reduziert wird.

Insgesamt ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

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

C.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen, die als Grün- und Ackerland genutzt werden, im Südwesten an Gewerbegebiets- bzw. Mischgebietsflächen, im Süden an Mischgebietsflächen und weiter an die Dorfmitte Grassaus mit Wohnen und Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen an. Im Westen des Geltungsbereichs schließt sich weitere Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst vorwiegend zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, im südlichen Bereich einige wenige Mehrfamilienhäuser, und zugehörige gärtnerisch genutzte Flächen mit Gehölzen.

Das Baugrundstück kann als weitgehend eben beschrieben werden und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Im Westen schließen sich die etwas tiefer liegenden Wasserflächen des Grassauer Bachs an.

Das Landschaftsbild als Ganzes wird in diesem Bereich insbesondere durch die südwestlich, südlich und südöstlich beginnenden Berge geprägt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist temporär mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukräne, Gerüste etc. zu rechnen. Der Abriss von Bestand sowie Rodungen der momentan vorhandenen Vegetation werden vorübergehend kleinere Lücken im Ortsbild hinterlassen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung haben Ersatzbauten oder Nachverdichtungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als Ganzes. Die Durchgrünung und somit Einbindung der Baukörper wird mit der Festsetzung von Baumpflanzungen und dem Erhalt größerer Bäume hergestellt. Die Einbindung der Baukörper in das Ortsbild wird weiter durch die Festsetzung von Gestaltungsmaßnahmen für Dächer, zu Stützmauern oder zu Werbeanlagen gesichert.

Die nun, gegenüber dem vormaligen Baurecht, in Teilbereichen höhere GRZ und Höhenentwicklung fügen sich ebenfalls in das Ortsbild ein, da in der Umgebung bereits vereinzelt Gebäude ähnlicher Höhe bestehen und der ländliche Maßstab insgesamt nicht verlassen wird.

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

Bestand

Für die umgebenden Nutzungen gehen heute vom Planungsgebiet, abgesehen von den üblichen Emissionen durch die Wohnnutzung, weitgehend keine Lärmbelastungen aus.

Südwestlich grenzt ein kleineres Gewerbegebiet mit einem Landhandel an. Aufgrund seiner tatsächlichen Ausgestaltung sowie der planungsrechtlichen Vorgaben zur Begrenzung der Lärmemissionen entspricht diese Nutzung im Ergebnis einem Mischgebiet. Daher sind von dort keine unzulässigen Anlagenlärmbelastungen zu erwarten, die das Wohnen im Plangebiet einschränken würden.

Östlich des Planungsgebietes bestehen überwiegend Wohnnutzungen, so dass keine Anlagenlärmbelastungen vorliegen. Ggf. wären hier jedoch gewerbliche Nutzungen im Rahmen eines Mischgebiets möglich. Im Süden und Westen schließen sich Mischgebietsflächen an; hiervon gehen jedoch keine unzulässigen Lärmbelastungen aus.

Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Von diesen gehen, insbesondere im Rahmen der Ernte, Lärm, Staub und Geruchsemissionen aus. Darüber hinaus liegen im Westen und Norden diverse landwirtschaftliche Betriebe. Diese weisen jedoch heute keine direkten Emissionskonflikte mit der Bebauung auf.

Das Planungsgebiet liegt in einer für den Tourismus bedeutenden Region, deshalb kommt der Landschaft als Ganzes eine Erholungsfunktion zu; jedoch hat der Geltungsbereich an sich keine Bedeutung für die Erholung bzw. keinen besonderen Charakter bzgl. der Erholungseignung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmbelastungen für die bestehende angrenzende Bebauung zu erwarten. Auch die Erholungseignung kann hier temporär beeinträchtigt werden. Aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauungsstruktur ist jedoch lediglich mit zeitlich und räumlich begrenzten Auswirkungen zu rechnen.

Für Baustellen bzw. den Bauablauf gibt es entsprechende allgemeingültige Regelungen, welche einzuhalten sind. Deren Einhaltung vorausgesetzt, kann eine Begrenzung der Auswirkungen auf die Umgebung auf ein verträgliches Maß unterstellt werden.

Insgesamt sind somit baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Flächen des Planungsgebiets unterliegen bereits einer Wohnnutzung. Durch geringfügig dichtere Bebauung wird in der Gesamtschau potenziell das notwendige Bauland zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse reduziert und somit der Erhalt der Landschaft als wesentliches Element der touristischen Nutzung geschont. Aufgrund der aus der baulichen Umgebung abgeleiteten Gestaltung ist auch nicht mit negativen Einflüssen auf das lokale, ländlich geprägte Ortsbild zu rechnen.

Da der Bereich bereits einer baulichen Nutzung unterliegt und keine Art der Nutzung festgesetzt ist, ergibt sich durch die Planung keine über den Bestand hinausgehende Betroffenheit im Hinblick auf Lärm und Gerüche. Da die Emittenten der Umgebung bereits auf die heutige Nutzung Rücksicht nehmen müssen, ergeben sich keine entsprechenden Konflikte. Da kein Heranrücken von schutzbedürftigen Nutzungen an entsprechende Emittenten durch die Planung begründet wird, ergeben sich auch keine Einschränkungen für die bestehenden Emittenten.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich um eine kleinteilige Nachverdichtung in der Fläche handelt und insgesamt weiterhin eine moderate Dichte vorgesehen ist, ist nicht mit Verkehrsmehrungen zu rechnen, welche eine relevante Steigerung der Verkehrslärmbelastung mit sich brächten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Einzelmaßnahmen selbst die für Wohnnutzung zulässigen und üblichen Emissionen nicht überschritten werden.

Ergebnis

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

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine 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.

Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen

Die 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. Die Begrenzung der Versiegelung, die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die dezentrale Versickerung in Mulden, usw. tragen zur Regenwasserrückhaltung bei, schützen die angrenzende Bebauung vor Überflutungen und bieten Pflanzenarten einen neuen Lebensraum. Weiter wird entlang des Grassauer Bachs ein Uferstreifen von 5 m als von Bebauung freizuhalten festgesetzt.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Grünstrukturen geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplante Durchgrünung, die Zulässigkeit von Gründächern und die Begrünung von Tiefgaragendecken wird die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die verdichtete Bauweise gehen Flächen mit ihren Funktionen verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Die Begrenzung der Versiegelung, die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, die dezentrale Versickerung in Mulden führen zu einer Verbesserung der Bodenökologie. Nachverdichtungsmaßnahmen beugen mittelbar einer Versiegelung bislang unversiegelter Flächen am Ortsrand und den damit verbundenen Eingriffen in Boden, Fläche und Landschaftsbild vor.

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

Durch die Begrenzung der Gesamtversiegelung wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert; somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in Teilen erhalten und es verbleiben Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen, zum Baumerhalt und zur Durchgrünung führen langfristig zu einer Beschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern im Bereich von Nebenanlagen und (Tief-) Garagen reduziert den Oberflächenabfluss und führt durch Verdunstung zu positiven Effekten auf das Mikroklima.

Durch die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden: Durch die intensivere Bebaubarkeit auf kleineren Grundstücksflächen bzw. größere, kompakte Baukörper zur Unterbringung von mehreren Wohneinheiten wird eine flächensparende Bebauung ermöglicht. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes. Weiter ermöglicht dies in vielen Fällen eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude im Vergleich zu anderen Bauweisen (z-B. Einfamilienhaus).

Insbesondere bietet dies auch Vorteile im Hinblick auf eine Verkehrsreduktion, da die Planung direkt im Umgriff des Ortskerns erfolgt und damit Versorgungseinrichtungen vorhanden sind – und somit ideale Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr gegeben sind.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

Auf den versiegelten und überbauten Flächen, welche teilweise auch unbeschattet sind, ist im Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit hohen Temperaturen zu rechnen. Entgegengewirkt wird dem Aufheizen der Flächen durch zu pflanzende Bäume auf den Grünflächen, eine Mindestsubstratüberdeckung für Pflanzungen über Tiefgaragen, durch Verwendung sickerfähiger Beläge wo möglich, sowie der Versickerung der Niederschlagswässer auf dem Baugrundstück. Insgesamt ist jedoch die Anfälligkeit im Hinblick auf Hitzeereignisse, aufgrund der ländlichen Umgebung und der guten Durchgrünung als gering einzustufen.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise möglich.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die Pufferung von Niederschlagswasser in Zisternen oder der Einsatz von Gründächern und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf dem Baugrundstück führen zu einer geringeren Anfälligkeit bei Starkregenereignissen.

Die Bereiche der im Rahmen von Starkregenereignissen zu erwartenden Fließwege sind von Bebauung freigehalten, um Schäden vorzubeugen und einen möglichst ungehinderten Abfluss zu ermöglichen.

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

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ, sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund der Größe der planungsrechtlich vorbereiteten Einzelmaßnahmen ist, auch wenn man diese für den kompletten Umgriff aufsummiert, eine direkte relevante Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Da es sich um eine Überplanung von vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Flächen handelt, sind keine Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern des Wohngebietes ermöglichte Nachverdichtung steht dem Erreichen der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen. Durch die Nutzungsintensivierung von Flächen im direkten Kontext der Ortsmitte wird vielmehr der Fuß- und Radverkehr tendenziell unterstützt.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt.

Da es sich bei den Flächen im Planungsumgriff um bereits baulich genutzte Flächen handelt, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

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

C.5.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht bzw. nur kleinteilig im Rahmen von Baugrubenauffüllungen zu erwarten.

Die künftigen Wohnnutzungen lassen keine besonderen Abfälle erwarten. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die mögliche Wohnnutzung typisch ist. Die Abfälle werden durch die vom Landkreis Traunstein durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

C.5.2 Abwasser

Die Gebäude können an die vorhandene Kanalisation der bestehenden Siedlung angeschlossen werden. Diese befindet sich in der Regel im Straßenverlauf der jeweiligen Ortsstraßen. Aufgrund der -bestehenden und ermöglichten - Wohnnutzung ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Um eine Vereinbarkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen mit einer angemessenen, ländlichen Gestaltung sicherzustellen, sind entsprechende Festsetzungen getroffen. Auch unter Einhaltung dieser sind entsprechende Anlagen in ausreichender Größe möglich.

Das städtebauliche Konzept mit Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen ermöglicht, z. B. im Rahmen von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten, eine Minderung des notwendigen laufenden Verbrauchs für Heizenergie sowie der Primärenergie zur Erstellung der Gebäude, bezogen auf die einzelnen Wohneinheiten bzw. Nutzer.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen bereits durch Wohnnutzung vorgeprägten Standort. Durch die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Nachverdichtungsmaßnahmen können flächensparende Wohneinheiten entstehen. Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulandes im Vergleich mit einer weniger dichten Bebauung mit Einfamilienhäusern.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die nach § 34 BauGB ermöglichten Nutzungen (vorwiegend Wohnen) werden keine relevanten Emissionen hervorrufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß § 49 BImSchG führen könnten.

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

C.5.6 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.

Lediglich durch die Lage des Gebiets im Überschwemmungsgebiet HQextrem besteht ein Risiko für die ansässige Wohnbevölkerung.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Plangebieten sind nicht zu erwarten, da es sich bei den im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Nachverdichtungsmaßnahmen um verhältnismäßig kleine Einzelmaßnahmen handelt, welche voraussichtlich zeitlich entzerrt umgesetzt werden.

C.5.8 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Durch Umsetzung der Planung wird CO₂ emittiert. Im Detail wird auf Ziffer C.4 verwiesen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch den Ur-Bebauungsplan besteht bereits heute Baurecht auf den Flächen des Geltungsbereichs. Auch in diesem Plan bestehen noch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Eine Nachverdichtung entsprechend dieses Planes würde überschlägig voraussichtlich zu ähnlichen Auswirkungen wie die vorliegende Planung führen.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt

- Festsetzung verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Grünflächen
- Festsetzungen zum Erhalt schützenswerter Bäume

Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

- Festsetzung einer maximalen Versiegelung der einzelnen Baugrundstücke
- Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen

- Flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Sickermulden und Rigolenanlagen
- Festsetzungen zur Freihaltung eines 5 m breiten Uferstreifens entlang des Grassauer Baches.

Schutzgut Landschaftsbild

- Positionierung der Gebäude für eine bestmögliche Eingliederung in das Landschaftsbild
- Gebäudegestaltung unter Orientierung an der Umgebung (Geschossigkeit, Wandhöhe, Dachdeckung, Dachneigung, zulässigen Dachaufbauten u. dgl.)
- Pflanzung von Bäumen zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und Schaffung eines naturnahen Übergangs
- Pflanzung von Bäumen zur Definition des Straßenraums

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Festsetzung verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten auf den Grünflächen
- Festsetzungen zum Erhalt schützenswerter Bäume

C.7.2 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.

Bei der hier gegenständlichen Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines bereits bebauten Bereiches und damit um Flächen mit bestehendem Baurecht. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten als bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen und der resultierenden Eingriffstiefe ergibt sich durch die hier vorliegende Bauleitplanung keine höhere Eingriffstiefe als durch den Ur-Bebauungsplan bzw. nach § 34 BauGB zulässig, sondern stattdessen tendenziell eine Verringerung des Eingriffes durch eine Begrenzung der möglichen Gesamtversiegelung. Somit entsteht keine zusätzliche Ausgleichserfordernis.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs und der eingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit gibt es in der Gemeinde derzeit wenige verfügbare Flächen zur Schaffung von Wohnnutzung, welche direkt an den bestehenden Siedlungskörper anschließen (Anbindegebot).

Alternativ wäre eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau Nord“ denkbar gewesen. Dies hätte ebenfalls zu einer Nachverdichtung führen können. Diese wäre jedoch ungesteuert verlaufen, was ggf. zu umfänglicheren Eingriffen in die Schutzgüter geführt hätte.

C.9 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.

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 Eingriffe erfolgen, die im Rahmen der Planung nicht abschätzbar waren.

C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

C.11 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 8,05 ha. Dies beinhaltet Teilflächen bereits bestehender öffentlicher Straßenverkehrsflächen. Auf den übrigen Flächen bestand durch den Ur-Bebauungsplan "Grassau - Nord" Baurecht bzw. besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

So ist das Planungsgebiet bis auf wenige Baulücken bebaut und wird für Wohnzwecke genutzt. Im Geltungsbereich findet eine Anpassung des Baurechts im Sinne einer Nachverdichtung bzw. an die heute vorhandenen Rahmenbedingungen statt. Auf den Baugrundstücken im gesamten Geltungsbereich ist insgesamt eine Gesamtversiegelung von bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 zulässig.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) sowie Kultur- und Sachgüter betrachtet.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume / Biologische Vielfalt** sind aufgrund der heute nur untergeordneten Eignung als Habitat die Auswirkungen insgesamt mit **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** kommt es, aufgrund der vorhandenen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen lediglich zu kleinteiligen Flächeninanspruchnahmen für die Einzelmaßnahmen und damit zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** gab es bislang keine Einschränkungen zur Gesamtversiegelung im Planungsgebiet. So sind aufgrund der nun zulässigen Gesamtversiegelung je Baugrundstück Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Wasser** sind aufgrund möglicher Betroffenheit bei Starkregen- und Hochwasserereignissen HQextrem Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten, da mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen zeitlich entzerrt durchgeführt werden und es sich im Umfang um kleinteilige Einzelmaßnahmen in einem bereits bebauten Bereich handelt.

Der Geltungsbereich ist heute bereits weit überwiegend bebaut und hat deshalb nur geringe Bedeutung hinsichtlich der Entstehung/Ableitung von Frischluft und damit für das **Schutzgut Klima/Luft**. Die Emissionen im Zusammenhang mit den bauplanungsrechtlich vorbereiteten kleinteiligen Einzelmaßnahmen sind als geringfügig einzuschätzen. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** kommt es aufgrund der Lage im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung, der bestehen Einbettung in die Siedlungsstruktur sowie den getroffenen Festsetzungen (Gestaltung, Grünordnung, etc.) zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)** sind sowohl im Rahmen des Lärmschutzes als auch im Hinblick auf die Erholungseignung Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind somit **keine Auswirkungen** zu erwarten.

C.12 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- BayernAtlas Kartenviewer: www.geoportal.bayern.de, Online-Abfrage 12/2025
- LfU: Artenschutzkartierung, Online-Abfrage 12/2025
- LfU: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Online-Abfrage 12/2025
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalatlas, Online-Abfrage 12/2025
- Bayer. Staatsregierung, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), in der bei Aufstellung gültigen Fassung
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Grassau, Planfassung 24.07.2025

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom wurde der einfache Bebauungsplan „Grassau Nord-West“ in Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grassau, den

(Siegel)

.....

Stefan Kattari, Erster Bürgermeister