



Sitzung des Marktgemeinderates am 09.06.2026

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

**3. Bauleitplanung;
Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Grassau Nord-West";
Behandlung von Stellungnahmen und Erlass des Billigungs- und
Auslegungsbeschlusses**

Der erste Bürgermeister führte hierzu aus, dass der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 09.12.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Grassau Nord-West“, in der Fassung vom 09.12.2025 gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Vorentwürfe in der Fassung vom 09.12.2025 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang im Rathaus, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2026 vom 03.04.2026 sowie Einstellung in das Internet. Der Bericht über den durchgeführten Beteiligungsschritt einschließlich der detaillierten Abwägungsvorschläge wurde mit der Ladung zugestellt und zudem mittels Beamerprojektion aufgezeigt.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsschritt löst eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung aus. Der Entwurf mit den eingearbeiteten Änderungen in der Fassung vom 19.05.2026 kann für die öffentliche Auslegung gebilligt werden.

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

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen erging folgender

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt. Die Abwägungsberichte sind Bestandteil dieses Beschlusses (Anlage 1)
2. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung (beides in der Fassung vom 19.05.2026) werden gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) freigegeben.

Beschlusnummer 3

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16 Persönlich beteiligt 3

Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: Zweiter Bürgermeister Josef Griebenböck,
Marktgemeinderäte Dr. Anton Sichler und Peter Zeisberger

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 15.06.2026



Peter Enzmann

Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein,

Aufstellung des Bebauungsplanes „Grassau Nord-West“

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **keine** Stellungnahmen ein.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von **8** Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung erfolgte

vom 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen	2
A.1	Regierung von Oberbayern 14.04.2026	2
A.2	Wasserwirtschaftsamt Traunstein 04.05.2026	3
A.3	Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde 14.04.2026	7
A.4	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 09.04.2026	8
A.5	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 09.04.2026	10
B	Stellungnahmen – Keine Einwände	11
B.1	Landratsamt Traunstein – Verkehrswesen 14.04.2026	11
B.2	Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde 22.04.2026	11
B.3	Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung 15.04.2026	11
C	Keine eingegangenen Stellungnahmen	11

A Abwägung der Stellungnahmen**A.1 Regierung von Oberbayern****14.04.2026**Stellungnahme zum BBP

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Der Markt Grassau plant im Nordwesten von Grassau den ursprünglich für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan Nr. 1 „Grassau Nord“ durch den o.g. Bebauungsplan zu ersetzen. Im Zuge dessen soll innerhalb des Geltungsbereichs eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Zudem sollen die noch unbebauten Grundstücke überplant und damit Bauland zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist laut Planungsunterlagen ca. 8,05 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Berührte BelangeWasserwirtschaft

Der Planungsbereich liegt gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren zum Teil in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem und vollständig in einem wassersensiblen Bereich. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen (...) bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes steht der o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der Regierung von Oberbayern werden zur Kenntnis genommen.

Der Planungsbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und, zum Teil, innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Weiter stellt der Grassauer Bach (innerhalb seines Bachbettes) eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 dar.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planungen und der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt; die fachlichen Hinweise und Anforderungen werden im laufenden Verfahren berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Siehe hierzu auch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein und deren Abwägung.

Nichtsdestoweniger wurde den Belangen des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft im Rahmen der vorliegenden Planung bereits entsprochen: Der Bebauungsplan berücksichtigt die Lage des Plangebiets in einem wassersensiblen Bereich bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche insbesondere durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie durch Hinweise zu geeigneten baulichen Vorsorgemaßnahmen; entsprechende Hinweise sind im Satzungstext bereits enthalten.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung daher nicht entgegen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen der Planung.

A.2 Wasserwirtschaftsamt Traunstein**04.05.2026****Stellungnahme zum BBP**

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

Stellung:

- 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**
– entfällt –
- 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands**
– entfällt –
- 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)**

3.1 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

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

3.1.2 Rechtsgrundlagen BauGB, §73 WHG, §76 WHG

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

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

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

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation**4.2.1 Starkniederschläge**

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

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

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert

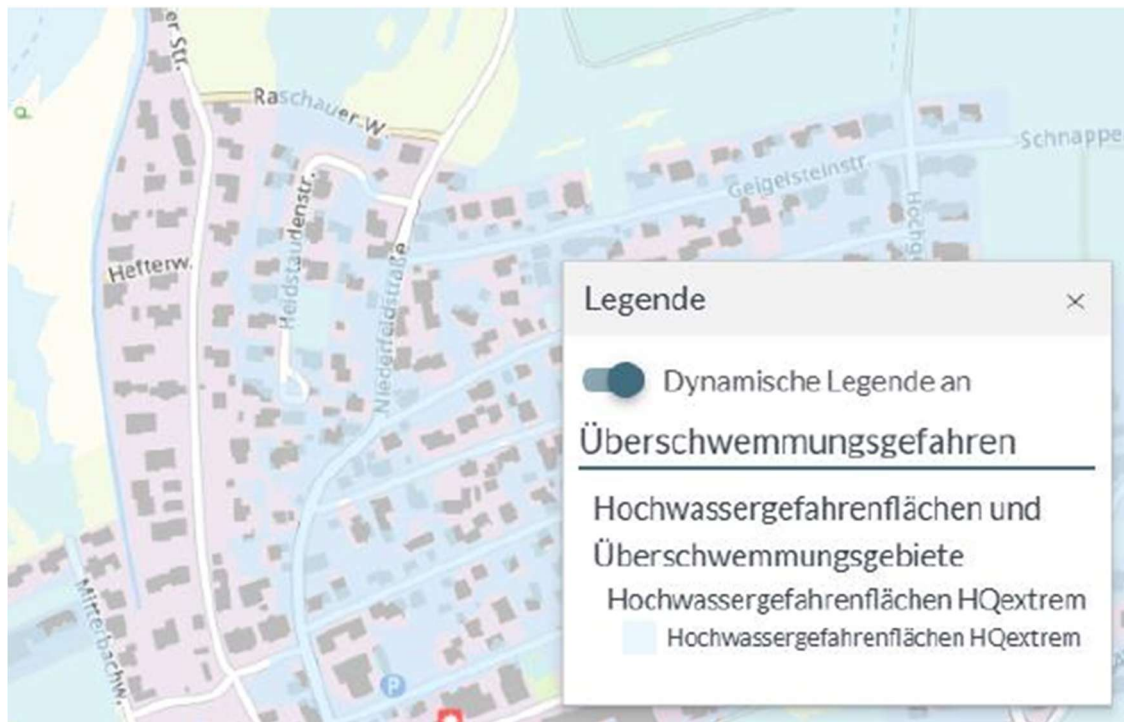
Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

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

4.2.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

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



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

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

4.2.3 Oberflächengewässer

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

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

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

Unter Punkt D) „Hinweise durch Text und Planzeichen“, Nr. 12 sind Vorgaben zum Schutz des Grassauer Baches und des Uferstreifens von 5m Breite genannt. Diese sind aus unserer Sicht zu begrüßen. Allerdings könnte und sollte die Gemeinde im Rahmen des

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Bebauungsplanverfahrens noch einen Schritt weiter gehen und den Bach soweit möglich naturnah gestalten und unterhalten. Der Bach und die beidseitigen Uferstreifen sollten dazu von der Gemeinde erworben werden. Gerne würden wir die Gemeinde hierzu beratend unterstützen. Eine Förderung nach RZWas für ökologischen Gewässer Ausbau ist möglich.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Niederschlagswasser

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

4.3.2 Regenwassernutzung

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

4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise und fachlichen Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein werden zur Kenntnis genommen.

Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

Die Hinweise zur Kennzeichnung von (festgesetzten) Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten sowie Hochwasserentstehungsgebieten werden zur Kenntnis genommen. Die relevanten Informationen zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 (Bachbett des Grassauer Baches), einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie zur Lage des Planungsgebietes in einem wassersensiblen Bereich sind bereits Bestandteil der Hinweise bzw. der Begründung zum Bebauungsplan, jedoch werden die entsprechenden Flächen jeweils ergänzend nachrichtlich (HQ100) bzw. als Hinweis durch Planzeichen (HQextrem) auch in die Planzeichnung aufgenommen.

Grundwasser/ Wasserversorgung

Die Hinweise zu hohen Grundwasserständen werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen im Wesentlichen die Ebene der Genehmigungsplanung und des Bauvollzugs. Die Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse obliegt den jeweiligen Vorhabenträgern, jedoch wird eine weiterführende Bodenuntersuchung empfohlen; dies ist als Hinweis bereits im Bebauungsplan enthalten. Der Hinweis in der vorliegenden Stellungnahme, dass bei Eingriff in das Grundwasser im Vorfeld der jeweils geplanten Maßnahme eine wasserrechtliche Genehmigung beim LRA Traunstein einzuholen ist, wird ergänzend als textlicher Hinweis in die vorliegende Planung aufgenommen.

Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

Starkniederschläge

Die Ausführungen zu Starkregenereignissen und wild abfließendem Oberflächenwasser werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise hierzu sind bereits Bestandteil des Bebauungsplans. Die Belange des Überflutungsschutzes sowie der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser sind im Rahmen der konkreten Bauausführung und Grundstücksentwässerung zu berücksichtigen.

Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Die Hinweise zur teilweisen Lage des Planungsgebietes in einer ermittelten Hochwassergefahrenfläche HQextrem werden zur Kenntnis genommen. So sind in manchen Bereichen Wassertiefen von 50 cm möglich. Der vorliegende Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zu einer hochwasserangepassten Bauweise. Ergänzend wird die Hochwassergefahrenfläche als Hinweis durch Planzeichen in die Planzeichnung aufgenommen.

Darüber hinaus wird in die textlichen Hinweise aufgenommen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, einem ermittelten Risikogebiet, gemäß § 78c WHG grundsätzlich untersagt ist.

Der Hinweis bezüglich der Freihaltung von Abflusskorridoren wird zur Kenntnis genommen. Von einer Festsetzung entsprechender Abflusskorridore wird jedoch 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, eine Festlegung definierter Abschlusskorridore erscheint somit nicht zielführend. Die Baugrenzen für die Hauptbaukörper lassen jedoch ausreichend Abflusskorridore in alle Richtungen offen, dies wird unterstützt von einer Längenbeschränkung der einzelnen Baukörper oder Hausgruppen auf max. 25 m. Nebengebäude können diese jedoch ggf. ‚verschließen‘; dies ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen und des jeweiligen Bauvollzugs unter Berücksichtigung der jeweiligen, spezifischen Zu- und Abflusssituation zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde untersucht, ob vom Grassauer Bach, einem Gewässer 3. Ordnung, eine Überschwemmungsgefahr ausgeht: Gemäß Umweltatlas Bayern, Stand Mai 2026, beschränkt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 auf das Bachbett des Grassauer Baches. Auch bei einem HQextrem geht keine Überschwemmungsgefahr für die benachbarte Wohnbebauung vom Grassauer Bach aus.

Die 60-m-Regelung (Erfordernis einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung in einem 60 m breiten Bereich von der Uferlinie von Gewässern) ist normalerweise für Gewässer 1. und 2. Ordnung, und, in Ausnahmefällen, für Gewässer 3. Ordnung vorgesehen, siehe hierzu auch Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5 vom 7. März 2014. Der Grassauer Bach ist hiervon nicht betroffen. Dieser ist durch die 5-Meter-Randstreifenregelung ausreichend geschützt. Die Anregung an die Gemeinde, die Uferstreifen zu erwerben und den Bach samt beidseitigem Uferstreifen naturnah zu gestalten bzw. zu unterhalten, wird zur Kenntnis genommen; weitere Hinweise zur Beratung durch das WWA und etwaige Fördermöglichkeiten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser, Regenwassernutzung)

Mit den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht seitens des Wasserwirtschaftsamtes Einverständnis. Die Hinweise zur Regenwassernutzung werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die Ebene der Genehmigungsplanung und des Bauvollzugs, werden jedoch zur Information in die Begründung aufgenommen.

Altlastenverdachtsflächen

Der Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenauffälligkeiten wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Ebene des Bauvollzugs.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100 (Bachbett Grassauer Bach) sowie die Hochwassergefahrenfläche HQextrem werden in der Planzeichnung ergänzt. Die Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung bei Eingriff in das Grundwasser wird als textlicher Hinweis in die Planung aufgenommen. Weiter wird das Verbot von neuen Heizölverbraucheranlagen in ermittelten Risikogebieten in die Hinweise aufgenommen. Die Hinweise zur Regenwassernutzung werden in der Begründung ergänzt. Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen der Planung.

A.3 Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde**14.04.2026****Stellungnahme zum BBP**

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

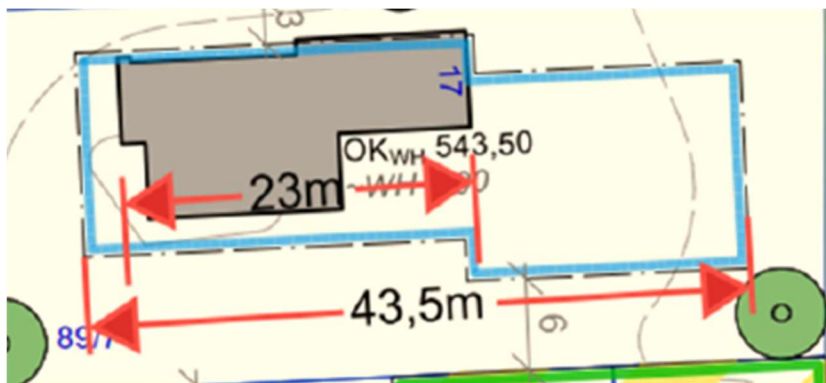
Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Unter B.2.6 heißt es zudem: „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.“

Bei relativ großen festgesetzten Bauräumen wäre ggf. eine Trennung in zwei Bauräume sinnvoller. Es sollte nochmals überprüft werden, inwieweit unter Berücksichtigung der max. Bebauungslänge von 25 m einzelne Bauräume ausschöpfbar sind, sofern man von einer Bestandserweiterung und nicht primär von Neubau ausgeht.

z.B. Moosbacher Str. 17:



Der Bestand ist ca. 23 m, das Baufenster ca. 43,5 m lang. Es verbleibt im Bestand eine Erweiterung östlich um 2 m Länge bis zur max. Bebauungslänge von 25 m. Für ein zweites Gebäude wäre das Baufenster Richtung Osten unter Berücksichtigung von Abstandsflächen vermutlich zu eng gefasst.

Die Geschossigkeit und Wandhöhe von Nebenanlagen, welche außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sollte begrenzend geregelt werden, z.B. eingeschossige Nebengebäude mit einer Wandhöhe von max. 3 m. Aus den Festsetzungen § 8 (5 und 7) geht hervor, dass auch mit Wandhöhen von mehr als 3 m gerechnet werden darf. Dennoch sollte eine Obergrenze festgelegt werden.

Hinweise:

Begründung S. 28 6. Absatz „Durchgründung“

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Um, auch im Falle von Ersatzbauten, eine größtmögliche Flexibilität bei der Platzierung der Baukörper zu gewährleisten und um dabei ausreichend Flächen für Durchgrünung und großzügige, begrünte Straßenräume zu bewahren, wird an der vorgesehenen Ausdehnung der Bauräume weitgehend festgehalten.

Die Anregung, einzelne größere Bauräume im Hinblick auf ihre tatsächliche Nutzbarkeit und Ausschöpfbarkeit zu überprüfen, wurde im Zuge der Weiterentwicklung der Planung berücksichtigt:

Ziel der Planung ist es, neben der Sicherung des Bestands auch eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurden die Bauräume daraufhin überprüft, ob unter Einhaltung der Abstandsflächen in einzelnen längeren

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Bauräumen zusätzlich zum Bestand Neubauten realisierbar sind. Dem folgend, wurden die Bauräume auf den Grundstücken Moosbacher Str. 17 und 19 sowie Hefterweg 1 um jeweils 1,0 bis 1,50 m in Richtung Osten verlängert. Um jedoch eine hermetische Wirkung gerade bei länglichen Zuschnitten der Bauräume und die Entstehung überdimensionierter Baukörper zu vermeiden, und um so den vorwiegend kleinteiligen Charakter des Quartiers zu erhalten, wurde eine maximale Gebäudelänge von 25 m als zusätzliches städtebauliches Steuerungsinstrument festgesetzt.

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

Der redaktionelle Hinweis zur Begründung wird aufgegriffen und entsprechend berichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bauräume auf den Grundstücken Moosbacher Str. 17 und 19 sowie Hefterweg 1 werden in Richtung Osten verlängert. Die Begründung ist redaktionell zu berichtigen. Darüber hinaus ergeben sich derzeit keine Änderungen der Planung.

A.4 Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde

09.04.2026

Stellungnahme zum BBP

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

Zur fachlichen Beurteilung liegen der Vorentwurfsbebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 09.12.2025 sowie die Vorentwurfsbegründung und ein Umweltbericht vom 09.12.2025 vor.

Mit der o. g. Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer Neuüberplanung im Sinne eines konsistenten Gesamtkonzeptes geschaffen werden.

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung ist es, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind entsprechend dieser Zielsetzung u. a. die Belange des Umweltschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 7 BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind auch Bestandteil der Umweltprüfung. Zudem verpflichtet § 50 BImSchG die Gemeinden, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, vor allem auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der oben genannten Planung wurden die möglichen Konflikte zwischen dem neuüberplanten Gebiet, den sich in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben, den angrenzenden Gewerbebetrieben und den relevanten Verkehrsflächen grundsätzlich erkannt.

Die direkte Ansiedelung eines Gewerbegebiets neben einem hauptsächlich dem Wohnen dienenden Gebietes widerspricht dabei dem durch § 50 BImSchG bestimmten Trennungsgrundsatz.

Im Rahmen der gemeindlichen Planung mögliche Lärmimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnräumen zu betrachten und abzuwägen. Trotz der im GE festgesetzten

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Flächenschallpegel (60/45), wäre für einen Ausschluss relevanter Lärmimmissionen an den nächsten schutzbedürftigen Wohnräumen, besonders die Lage der Schallquellen auf dem Gelände und die Betriebszeiten zu berücksichtigen und zu betrachten. Alternativ könnte die an das Gewerbegebiet angrenzende Häuserreihe aus der Überplanung herausgenommen werden. Durch die südlich gelegenen Parkplätze (Flurstücke 90/1 und 87) sind ebenfalls Überschreitungen bei dem Betrieb möglich. Diese sollten ebenfalls eine genauere Betrachtung unterzogen werden.

Die Bundesstraße B305 verläuft nicht, wie im Bericht beschrieben in 400 Metern, sondern innerorts im Abstand von ca. 120 Metern zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Plangebiet. Daher ist die Beschreibung und Beurteilung der von der B305 ausgehend Lärmimmissionen im Rahmen der Planung auf Basis dieses Abstandes tätigen.

Bei begründeteren im Zweifel, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, ist ein Lärmgutachten anzufertigen.

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

Mögliche Immissionen ausgehend von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sind aufgrund des bestehenden Abstandes zur nächstgelegenen überplanten Wohnbebauung aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zu erwarten.

Relevante Immissionen aus dem zu überplanenden Gebiet auf umliegenden Gebieten sind nicht zu erwarten.

Hinweis:

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt. Gegenstand des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Neuordnung und Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen. In die Abwägung eingestellt wurde dabei die bestehende Gemengelage aus überwiegend Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen sowie angrenzenden Parkplatz- und Verkehrsflächen.

In diesem Zuge wurden die Hinweise zu möglichen Lärmimmissionen aus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und den südlich gelegenen Stellplatzflächen ebenfalls berücksichtigt:

Das westlich angrenzende Gewerbegebiet ist zudem als lärmimmissionsbeschränktes Gebiet festgesetzt. Zulässig sind dort nur Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück die festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreitet; die Einhaltung, auch im Hinblick auf Schallquellen auf dem Gelände und Betriebszeiten, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für diesen Bereich nachzuweisen.

Da der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan keine Art der Nutzung festsetzt und somit den vorhandenen Gebietscharakter im Wesentlichen fortführt, erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung und somit keine Erhöhung der Schutzwürdigkeit im Planungsgebiet. Relevante Immissionskonflikte sind daher nicht zu erwarten; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können weiterhin grundsätzlich gewahrt werden und sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Der Hinweis zum tatsächlichen Abstand der Bundesstraße B305 zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird berücksichtigt; die Angaben in der Begründung werden entsprechend korrigiert und die Aussagen zur verkehrlichen Lärmsituation angepasst.

Die Hinweise zu den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie zu möglichen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Entfernung des Geltungsbereichs von der Bundesstraße B305 sind in der Begründung zu berichtigen. Im Übrigen ergeben sich derzeit keine Änderungen der Planung.

A.5 Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz

04.05.2026

Stellungnahme zum BBP

(...)

Abwasserbeseitigung

Soweit Abwasserleitungen über Privatgrundstücke geführt werden, sollte ein entsprechendes Leitungsrecht dinglich gesichert werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis, wonach Abwasserleitungen bei einer Führung über Privatgrundstücke dinglich gesichert werden sollten, wird zur Kenntnis genommen. Da es sich vorliegend um bereits bestehende Leitungen handelt, deren Verlauf im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt wird, besteht auf Ebene der Bauleitplanung keine weitergehende Erfordernis der bauplanungsrechtlichen Sicherung. Jedoch ist die Gemeinde bemüht, fehlende Leitungsrechte dinglich zu sichern.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Planung ergeben sich hierdurch nicht.

B Stellungnahmen – Keine Einwände**B.1 Landratsamt Traunstein – Verkehrswesen****26.03.2026**

(...) Belange des Landratsamtes Traunstein, Untere Verkehrsbehörde sind durch das Vorhaben nicht tangiert. Es bestehen daher keine Einwände.

B.2 Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde**22.04.2026**

(...) aus naturschutzfachlicher Sicht stehen dem Vorhaben keine grundsätzlichen Hinderungsgründe entgegen.

B.3 Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung**08.04.2026**

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

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

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

- *Markt Grassau, Sachgebiet Ver- und Entsorgung*
- *Wasser- und Bodenverband Hindling-Moosbach*
- *Kommunalunternehmen Wärmeversorgung*
- *Freiwillige Feuerwehr Grassau*
- *Abwasserzweckverband Achental*