



Markt Grassau

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN mit integriertem Landschaftsplan

Fassung, 24.07.2025

M 1 : 5.000
Teil West

ZEICHENERKLÄRUNG

- Gemeindegrenze
- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen
 - Gemischte Bauflächen / Gemischte Bauflächen ohne hochbauliche Entwicklung
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen / Sonderbauflächen mit hohem Grünflächenanteil mit höherer Zweckbestimmung
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs**
- Flächen für Gemeindefürsorge
 - Öffentliche Verwaltungen
 - Schule
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Krankenhaus
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Museum

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Anlagen zur Energieerzeugung und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken**
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Abwasser
 - Pumpwerk (Abwasser)
 - Umspannwerk
 - Biomasseanlage
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lage von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Lage teils nicht genau ortsfest)

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

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

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserflächen
 - Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet
 - amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 - Hochwassergefahrenflächen - HQ 100
 - Risikogebiet - HQ_{max}
 - Überschwemmungsgebiet gemäß Regionalplan
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Hochwasserschutzes

- Flächen für Landwirtschaft**
- Ackerflächen
 - Grünland

- Flächen für Wald**
- Bergwald
 - Waldbestände im Moorgebiet
 - Sonstiger Wald

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

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

- Küster zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umwandlung Ackerflächen in Grünland in erntungsgefährdeten Bereichen
 - Erhalt und Förderung der kleinen Bläue und Gräben als Teil des örtlichen Feuchtvernetzes, Optimierung der Teiler Achen als Verbundachse und Retentionsraum zwischen Alpen und Chiemseebecken
 - Verbesserung der Gewässerstruktur (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 4.2 als Anlage)
 - Entwicklung der Moore als bedeutsamer CO₂-Speicher durch weitere Verbesserung des Wasserhaushalts bzw. der Wiedervernässung
 - Förderung der Moore als effizienter Retentionsraum für (Stark)Niederschläge
 - Förderung des spezifischen (Biotop)Entwicklungsprozesses von Niedermoor und Ammonoogley (begrenzte Entwicklungszufuhr zum Moor) z.B. durch Paludokultur
 - Förderung von blütenreichen Säumen an Flurwegen, Feldstückgrenzen oder Verschnittlinien als Teil örtlichen Trockenvernetzes und zur Förderung von artenreichen Flachlandmähwiesen
 - Erhalt der gebuchten Waldrandlinie und Förderung nordseitiger Waltsäume
 - Erhalt und Förderung artenreicher Bergmähwiesen und Offenhalten der Almen als bedeutender Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft und zur Förderung der Biodiversität; Förderung des Offenhalten der Almen (Entbuschungsinisiativen)

- Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer klimatischer Bedeutung**
- Bedeutende Kattluftbahnen (südlich Grassau)
 - Wirksamer Kattluftfluss (südlich Rottau)
 - Klimatischer Ausgleichsraum mit erhöhter und hoher Bedeutung
 - Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Erholungs-, Landschafts- und Klimafunktion
 - Fläche mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, Ausgleichsfläche für den natürlichen Luftaustausch, es dürfen keine Anlagen errichtet oder betrieben werden, die dem Klimaschutz entgegenstehen
 - Umgrenzung der Flächen ohne Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz für Klima und Erholung

- Sonstige Maßnahmen**
- Neuanlage von Baumbreihen am Weg (Planung)
 - Keine weitere bauliche Entwicklung aufgrund Trinkwasserschutzgebiet

Denkmalschutz

- Einzelbaudenkmal
- Baudenkmal mit Angabe der Denkmalsnummer

Sonstiges

- Wichtige vorhandene Wegevernetzung
- Markante Aussichtspunkte
- Fels / Berg
- Grube / Steinbruch
- Geotopkategorie (differenzierte Darstellung in Schutzgukarte 1.2 als Anlage)

FERTIGUNGSDATUM

Vorentwurf	1. Fassung	14.12.2023
Entwurf	1. Fassung	22.10.2024
Endgültige Planfassung		24.07.2025

GENEHMIGUNG UND BEKANNTMACHUNG

Grassau, den ortsüblich bekannt gemacht am

1. Bürgermeister
genehmigt gem. § 6 BauGB in der Fassung vom
Traunstein, den
1. Bürgermeister

Dabei wurde auf die Rechtsform des § 215 BauGB sowie auf die Einwirkung hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung wurde der Flächenutzungsplan in der Fassung vom 24.07.2025 wirksam (§ 6 BauGB).

Grassau, den
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	06.10.2020
Billigung Vorentwurf	14.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.04.24 - 17.05.24
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang (§ 4 Abs. 1 BauGB)	05.04.24 - 17.05.24
Abwägung der Belange und Billigung Entwurf	22.10.2024
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.03.25 - 11.04.25
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang (§ 4 Abs. 2 BauGB)	03.03.25 - 11.04.25
Abwägung der Belange und Feststellungsbeschluss	24.07.2025

PLANVERFASSER

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	LANDSCHAFTSPLAN UND UMWELTBERICHT
Architekt & Stadtplaner im PLANKREIS Dörner und Gröbe Partnerschaft mbH Luppenstraße 54, 80335 München	WGf Landschaft Landschaftsarchitekten GmbH Vordere Cramerstraße 11, 90478 Nürnberg