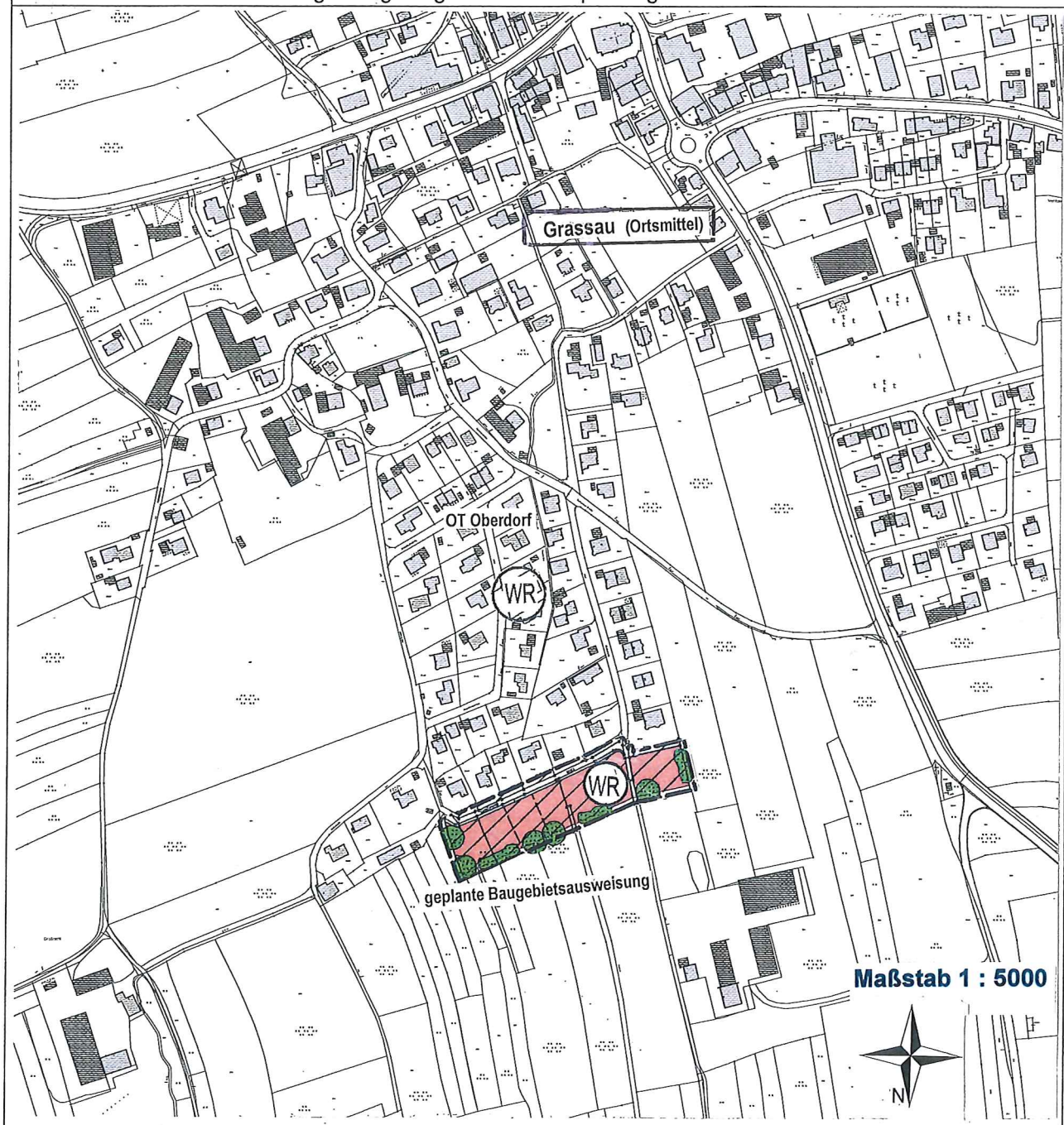


# Begründung

## 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes „Grassau - Oberdorf“

Inhalt:	Teil I	Begründung
	Teil II	Umweltprüfung
	Teil III	Umweltbericht
	Teil IV	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung



**60. Änderung des Flächennutzungsplanes  
und  
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 3  
„ GRASSAU - OBERDORF ”  
Bereich südlich Kapellenweg der Marktgemeinde Grassau**

Grundstücke im Änderungs- und Aufstellungsbereich: Flnrn: 356 T, 354 T, 353 T, 351 T, 324 T, Straßengrundstücke Flnrn. 355 T, 348/4 (Wöhrstraße), 335/4 und 335 T (beide Kirchenweg) und Flnr. 352/1 (Bachgrundstück)

.....

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Teil I - Begründung</b>		<b>Seite</b>
1.	<b>Allgemeines</b> .....	3
2.	<b>Planerische Aspekte</b> .....	3
3.	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b> .....	3
4.	<b>Bestandsaufnahme – Lage</b> .....	4
5.	<b>Rechtsgültige Bauleitplanung</b> .....	4
5.1	Flächennutzungsplan .....	4
5.2.	Bebauungsplan .....	5
6.	<b>Bauleitplanung – Änderung / Aufstellung</b> .....	5
6.1.	Flächennutzungsplan- Änderung .....	5
6.2	Bebauungsplan – Aufstellung .....	5
7.	<b>Straßenerschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen</b> .....	7
7.1	Straßenerschließung .....	7
7.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Stromversorgung .....	8
8.	<b>Begründung für Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b> .....	8
	- Grundsätzliches .....	8
	- I. Nachfrage nach Einheimischenbauland .....	9
	- II. Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale .....	9
	Lageplan hierzu .....	10 a
	- III. Bewertung der Innenentwicklungspotentiale .....	10
	- IV. Überplanung der landwirtschaftlichen Teilflächen .....	11
9.	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	11
10.	<b>Orts- und Landschaftsbild</b> .....	12
11.	<b>Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung u. Landesplanung</b> ..	12
12.	<b>Auswirkungen</b> .....	12
<b>Teil II - Umweltprüfung</b> .....		<b>13</b>
<b>Teil III - Umweltbericht</b>		
1.	<b>Einleitung</b> .....	<b>15</b>
1.a	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	15
1.b	Umweltschutzziele – Bedeutung für die Bauleitplanung .....	15

<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
2.a	Bestandsaufnahme und Bewertung	16
2.a 1	Schutzgut Mensch (Stellungnahme AELF vom 01.08.2013)	16
	Immissionsschutzgutachten Fa. Hooock & Farny vom	
	a) 07.03.2016.....	16
	b) 29.05.2017 (Stellungnahme IB Hooock & Farny v. 29.05.2019 zu Einwendungen).....	17
	c) 05.03.2020.....	17
2.a 2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
2.a 3	Schutzgut Luft und Klima	17
2.a 4	Schutzgut Landschaft	18
2.a 5	Schutzgut Boden	18
2.a 6	Schutzgut Wasser	18
2.a 7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.a 8	Wechselwirkungen	19
<b>2.b</b>	<b>Prognose</b>	<b>19</b>
	- Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
	- Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
	- Übersicht Bevölkerungsentwicklung / Einwohnerzahlen.....	20
<b>2.c</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung .... nachteiliger Auswirkungen</b>	<b>20</b>
2.c 1	Schutzgut Mensch	20
<b>2.d</b>	<b>Andere Planungsmöglichkeiten</b>	<b>21</b>
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>21</b>
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten techn. Verfahren	21
3.b	Beschreibung der Maßnahme zur Überwachung der erhebl. Auswirkungen	21
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

#### **Teil IV - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

<b>1.</b>	<b>Bestandsaufnahme – Erfassung und Bewerten Natur u. Landschaft -</b>	<b>23</b>
<b>2.</b>	<b>Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen</b>	<b>25</b>
<b>4.</b>	<b>Auswahl geeigneter Flächen als Ausgleichsmaßnahme</b>	<b>27</b>

# Teil I

## Begründung

### 1. Allgemeines

- a) Für den Ortsteil „Grassau – Oberdorf“ wurde 1964 ein rechtsgültiger Bebauungsplan aufgestellt. Am Kapellenweg wurde eine einseitige Bebauung entlang der Straßennordseite festgesetzt, der südliche Bereich davon wurde wegen landwirtschaftlicher Nutzung nicht überplant. Mit dieser Bebauungsplanaufstellung sollen nun Baurechte südlich des Kapellenweges ausgewiesen werden. Hierzu wurden die Planungen des Ing.-Büros Hornberger zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 14.01.2014 sowie zur Erweiterung des Bebauungsplanes vom 06.12.2013 für den vorbezeichneten Bereich mit Beschluss vom 28.01.2014 angenommen. Mit diesem Beschluss ist das Bauleitplanverfahren zu eröffnen.
- b) Von dieser Bauleitplanung sind die Grundstücke Flnrn. 356 T, 354 T, 353 T, 352 T, 351 T, 324 T, die Straßengrundstücke Flnrn. 355 T, 348/4 (Wöhrstraße), 335/4 und 335 T (beide Kirchenweg) sowie das Bachgrundstück Flnr. 352/1 T (Angerbach) betroffen.
- c) Der Änderungs- und Aufstellungsbereich dieser Bauleitplanung ist sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan deckungsgleich.  
Beide Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

### 2. Planerische Aspekte

Neben den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer zeitgemäßen Erschließung sind auch ortsplanerische Belange sowie die Abhandlung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Ziel dieser Bauleitplanung ist vor allem die Schaffung von Wohnbauland für Einheimische in Form einer kleinen und einzeiligen Erweiterung des bestehenden Wohngebietes.

Geplant ist eine Baulandausweisung von insgesamt 7 Baugrundstücken, wobei 4 Baugrundstücke im Rahmen der Modelllösung für Einheimischengrundstücke durch Dienstbarkeitsbestellungen für den Eigenbedarf zu sichern sind.

Im Ortsteil Oberdorf besteht eine Nachfrage an Einheimischenbauland von jungen Familien aus diesem Ortsteil. Diese Familien wollen sich ausschließlich im Ortsteil Oberdorf ansiedeln, weil die Antragsteller/innen entweder dort geboren sind bzw. dort schon sehr lange in der Nähe von Familienangehörigen leben.

Mit dieser kleinräumigen Baulandausweisung soll einer Abwanderung von jungen Familien vermieden werden.

#### **4. Bestandsaufnahme - Lage**

Der Planungsbereich ist im Abstand von ca. 550 m Luftlinie südwestlich der Ortsmitte (Kirchplatz) gelegen und schließt sich lückenlos an die bestehende Bebauung im Norden an.

Der gesamte zu überplanende Bereich umfasst nachfolgende Flächen:

<b>Überplante Gesamtfläche</b>	<b>8.209 m<sup>2</sup></b>
- <i>Nettobauflächen Neubaugebiet „WR“ incl. Ortsrandeingrünung</i>	<i>6.911 m<sup>2</sup></i>
- <i>Straßenflächen Bestand (Kapellenweg + Kirchenweg)</i>	<i>849 m<sup>2</sup></i>
- <i>Straßenverbreiterung Südbereich</i>	<i>336 m<sup>2</sup></i>
- <i>Feldweg entlang westl. Geltungsbereich (Verlegung Flnr. 355)</i>	<i>113 m<sup>2</sup></i>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>8.209 m<sup>2</sup></b>

Der dem Änderungs- und Aufstellungsbereich angrenzende Bereich nördlich des Kapellenweges ist bereits überplant und ausnahmslos mit Wohngebäude bebaut.

Der Geltungsbereich des seit 13.02.1964 rechtsgültigen Bebauungsplanes mit der Gebietsartfestsetzung „WR“ erstreckt sich entlang der Südgrenze des Kapellenweges, der im Bebauungsplan als Erschließungsstraße mit Gesamtbreite von 7,50 m festgesetzt ist.

In der Ortsmitte von Grassau befinden sich Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in beiden Fahrtrichtungen.

#### **5. Rechtsgültige Bauleitplanung**

##### **5.1 Flächennutzungsplan (FLNPL)**

Im seit 09.08.2013 rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie in der 15. Änderung hierzu ist der gegenständliche Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## **5.2 Bebauungsplan (BPL)**

Für den Änderungs- und Aufstellungsbereich des geplanten „WR“ existiert noch kein Bebauungsplan.

# **6. Bauleitplanung - Änderung / Aufstellung**

## **Allgemein**

Hierzu ist auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 07.05.1991 zu verweisen, wonach in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern künftige Neuausweisungen von Bauland auf den örtlichen Bedarf einzuschränken sind.

Desweiteren wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.05.2003 festgelegt, dass sich die bauliche Entwicklung des Ortes grundsätzlich vorrangig auf die Gebiete nördlich der Bundesstraße 305 erstrecken soll.

## **6.1 Flächennutzungsplan**

Die Flächennutzungsplanänderung sieht für die zu überplanenden Grundstücke eine Darstellung als „WR-Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO vor.

## **6.2 Bebauungsplan**

### **a) Festsetzung Baugrenzen / Wandhöhen - Gebietsartfestsetzungen**

Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen für 7 neue Wohngebäude mit unterschiedlichen Baugrenzenausmaßen von ca. 15 m x 12 m bis ca. 19 m x 14 m bei max. zwei Vollgeschossen (II VG) und Wandhöhen von max. 5,80 m mit unterschiedlichen Firstverlaufsrichtungen. Mit den unterschiedlichen Firstverlaufsrichtungen wird eine monotone Baukörperausrichtung vermieden.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte ist sowohl die Errichtung von Einzelhäusern als auch von Doppelhäusern mit späteren Realteilungen möglich.

Im Erweiterungsbereich sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Die zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden sind mit Wandhöhen von max. 3,0 m. festgesetzt bei ebenfalls unterschiedlichen Firstverlaufsrichtungen. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenzufahrten wird ein Abstand von mind. 5,0 m eingehalten.

## **b) Textfestsetzungen**

Nach den weiteren Textfestsetzungen sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 18°-24° (Ga+N: mind. 12°) mit ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen zulässig; die allseitigen Dachüberstände haben mind. 1,0 m (Ga+N: mind. 0,80) zu betragen. Soweit Balkone vorgesehen sind, hat das Vordach die Balkonaußenkante um mind. 0,50 m zu überragen.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen können Baugrenzenüberschreitungen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker zugelassen werden. Für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte ist eine Baugrenzenüberschreitung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zulässig.

Desweiteren sind Quergiebel erlaubt, soweit diese 30 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen und die Dachneigung max. 5 ° steiler ist als die des Hauptdaches. Bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ist in Ziffer III Nr. 10 der Bebauungsplanfestsetzungen geregelt.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände in diesem Bereich darf die OK Kellergeschoss max. 60 cm über fertigem Straßenniveau liegen. Die seitlichen Wandhöhenmaße sind bei Hauptgebäuden objektbezogen festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten die OK Rohboden im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der OK-Dachhaut.

## **c) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,30 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,45 begrenzt.

## **d) Gebietsartfestsetzung**

Die Gebietsart für das Wohngebiet wird mit „WR“ nach § 3 BauNVO festgesetzt.

## **e) Ortsrandeingrünung - Grünordnung**

Entlang des südlichen und östlichen Bebauungsrandes ist am Übergang zur freien Landschaft eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von 5,0 m zur Pflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Innerhalb des Baugebietes sind auf den jeweiligen Grundstücken die Pflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der vom Landratsamt herausgegebenen Liste festgesetzt.

**f) Wasserrecht**

In den Textfestsetzungen in Ziffer 11 sind die wasserrechtlichen Belange hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Ableitung und Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus privaten Hof- und Zufahrtsflächen berücksichtigt. Ferner wird auf die Vorschriften der NWFreiV verwiesen.

**g) Angerbach**

Der Angerbach ist derzeit ca. 25 m südlich des Straßengrundstückes „Kapellenweg“ verrohrt. Der Bachlauf soll zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke in Südrichtung um weitere ca. 16 m zusätzlich verrohrt werden.

Einer weiteren Bachverrohrung wurde jedoch im Zuge der Abwägung aufgrund negativer Stellungnahmen von Fachbehörden (Landratsamt Wasserrecht v. 18.11.14 und Wasserwirtschaftsamt v. 18.12.14) nicht zugestimmt; insoweit bleibt es bei der bisherigen Verrohrungslänge von ca. 25 m.

Im Bereich der bestehenden Verrohrung sind westseitig die Baugrenzen für das Hauptgebäude im Abstand von 5,0 m und ostseitig für das Hauptgebäude im Abstand von 7,0 m festgesetzt.

Damit ist ein ausreichend breiter Arbeitsraum für einen evtl. Maschineneinsatz bei Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten am verrohrten Bachabschnitt gewährleistet.

Zur Instandhaltung des Angerbaches im südlichen Bereich sind zugunsten des Marktes Grassau auf den Grundstücken Flnrn. 351 und 352 jeweils ein Geh- und Fahrrecht einzutragen.

## **7. Straßenerschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **7.1 Straßenerschließung**

Das neugeplante Baugebiet wird durch die Ortsstraßen „Kirchenweg“ im Osten, die „Angerbachstraße“ im Norden und die „Wöhrstraße“ im Westen erschlossen. Der Kirchenweg und die Angerbachstraße sind voll ausgebaut und weisen ausreichende



Breiten zur Aufnahme von Begegnungsverkehr auf. Bei der Wöhrstraße handelt es sich um eine zwar oberflächenbefestigte, aber nicht ausgebaute Erschließungsstraße, die dem Verkehr jedoch uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Die Erschließung des Baugebietes wird durch den bestehenden „Kapellenweg“ sichergestellt, der von der bisherigen Breite mit ca. 4,0 m auf eine Breite von 6,0 m zum Erstausbau vorgesehen ist.

## **7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Stromversorgung**

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achentel und an die Stromversorgung ist durch das vorhandene bzw. in Teilbereichen noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt.

## **8. Begründung für Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt vorrangig die Maßgabe der Innenentwicklung. Hierzu sind insbesondere die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dies ist zu begründen. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt.

Der Markt Grassau hat sich mit den Potentialen der Innenentwicklung wie folgt auseinandergesetzt:

### **Grundsätzliches:**

Bei der vorliegenden Bauleitplanung mit einer einzeiligen Bebauung handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes mit kostenintensiven Aufschließungsmaßnahmen, sondern um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohnbaugebietes in „Grassau-Oberdorf“ mit einzeiliger Bebauung.

Die bereits bestehende Infrastruktur mit der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Stromversorgung kann mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Desweiteren wird das Anbindegebot eingehalten, weil unmittelbar nördlich der Straße „Kapellenweg“ die bestehende Wohnbebauung des Oberdorfes angrenzt.

Insoweit wird der Ortsteil Oberdorf mit der geplanten Bebauung südlich des Kapellenweges abgerundet.

Die bislang nicht ausgebaute Erschließungsstraße „Kapellenweg“ mit derzeit provisorischer Oberflächenbefestigung kann dann ordnungsgemäß hergestellt werden.

### **I. Nachfrage nach Einheimischenbauland**

Im Ortsteil Oberdorf besteht stets eine erhebliche Nachfrage für preisgünstiges „Einheimischenbauland“ für junge Familien. Diese können die in letzter Zeit sprunghaft gestiegenen Grundstückspreise auf dem freien Grundstücksmarkt nicht mehr bezahlen. Der Markt Grassau kann die Nachfrage von derartigen Bauflächen mangels der Bereitstellung von Bauflächen durch Grundeigentümer - das sind in der Regel Landwirte - nicht befriedigen.

Letztmals konnte der Markt Grassau im Jahre 2014 / 15 vier Baugrundstücke zur Bebauung von 8 Doppelhaushälften im Aichfeld im Rahmen des Einheimischenmodells an junge Familien vergeben.

Mit heutigem Datum (15.01.2019) liegen für das gesamte Ortsgebiet des Marktes Grassau insgesamt 149 Bewerbungen für Einheimischengrundstücke vor.

Allein diese Zahlen verdeutlichen, dass es der Markt Grassau trotz aller Bemühungen gar nicht schaffen kann, für alle Bewerberfamilien Einheimischenbauland zur Verfügung zu stellen.

### **II. Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale**

**(§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB)**

Nachdem es der Gemeinde mit vorliegendem Bebauungsplan speziell darum geht, für die im Ortsteil Oberdorf ansässige Bevölkerung Wohnraum zu schaffen, hat sich die Gemeinde mit den in diesem Ortsteil vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinandergesetzt.

Der Ortsteil „Oberdorf“ stellt sich in seiner Besiedlungsstruktur relativ kompakt dar und ist geprägt in Nordbereich von einigen aktiven sowie von ehemaligen Hofstellen und vereinzelten Gewerbebetrieben (*Kfz.-Werkstatt, Schreinerei*) und im Südbereich mit einer reinen Wohnbebauung. Innerhalb des Ortsteils „Oberdorf“ sind noch vereinzelte Bau-

lücken vorhanden. Die Ermittlung der jeweiligen unbebauten Flächen ergibt folgenden Sachverhalt:

(Lageplan hierzu Seite 10 a)

Fld. Nr.	Örtlichkeit Lage an Straße	Flnr.	Größe m <sup>2</sup>	Baurecht		Verkaufsbereit		Anmerkungen, z.B. tatsächl. Nutzung
				ja	nein	ja	nein	
01	am westl. Straßenteil Oberdorf	14/4	1628	x		x		Vorbescheid v. 16.07.13 f. ein Wohngebäude m. Garage
02	am westl. Straßenteil Oberdorf	14/5	1000	x		x		Vorbescheid v. 09.10.06 + teil 09.08.17 für Wohngeb. /Ga.
03	am westl. Straßenteil Oberdorf	13	2587	x		x		an Hofstelle, landwirt. Nutzung Grün-u. Ackerland
04	nördlich der Straße Oberdorf	16/4	4580	x		x		ehem. Hofstelle, derzeit als Lagerflächen
05	südlich der Straße Oberdorf	34	5614	x		x		ehem. Hofstelle, priv. Grünfl. extensiv, Obstbaumanger
06	östlich der Achtentalstraße	39	3641	x		x		ehem. Hofstelle, priv. Grünfl. Baumbestand
07	südlich der Straße Oberdorf	29 T	10357 T	X teilweise		x		an Hofstelle, landwirt. Nutzung Grün- und Ackerland
08	zwischen Kirchenweg und Achtentalstraße	41 u.	2000	x		x		ehem. Hofstelle, priv. Grünfl. Grundstück wird durchschnitten von verrohrtem Angerbach
09	westlich der Wöhrstraße	485 T	20000 T		x	x		zur Hofstelle, landwirt. Nutzung Grün- und Ackerland
10	östlich der Wöhrstraße	343/7	1078	x		x		im BPl.-Bereich, Änd. erforderl. wg. abweichender Bauweise
11	nördlich der Angerbachstraße	344/9	919	x		x		Wohngebäude derzeit in Bau
12	nördlich der Wöhrstraße	484 T	5300 T		x	x		zur Hofstelle, landwirt. Nutzung Grün- und Ackerland

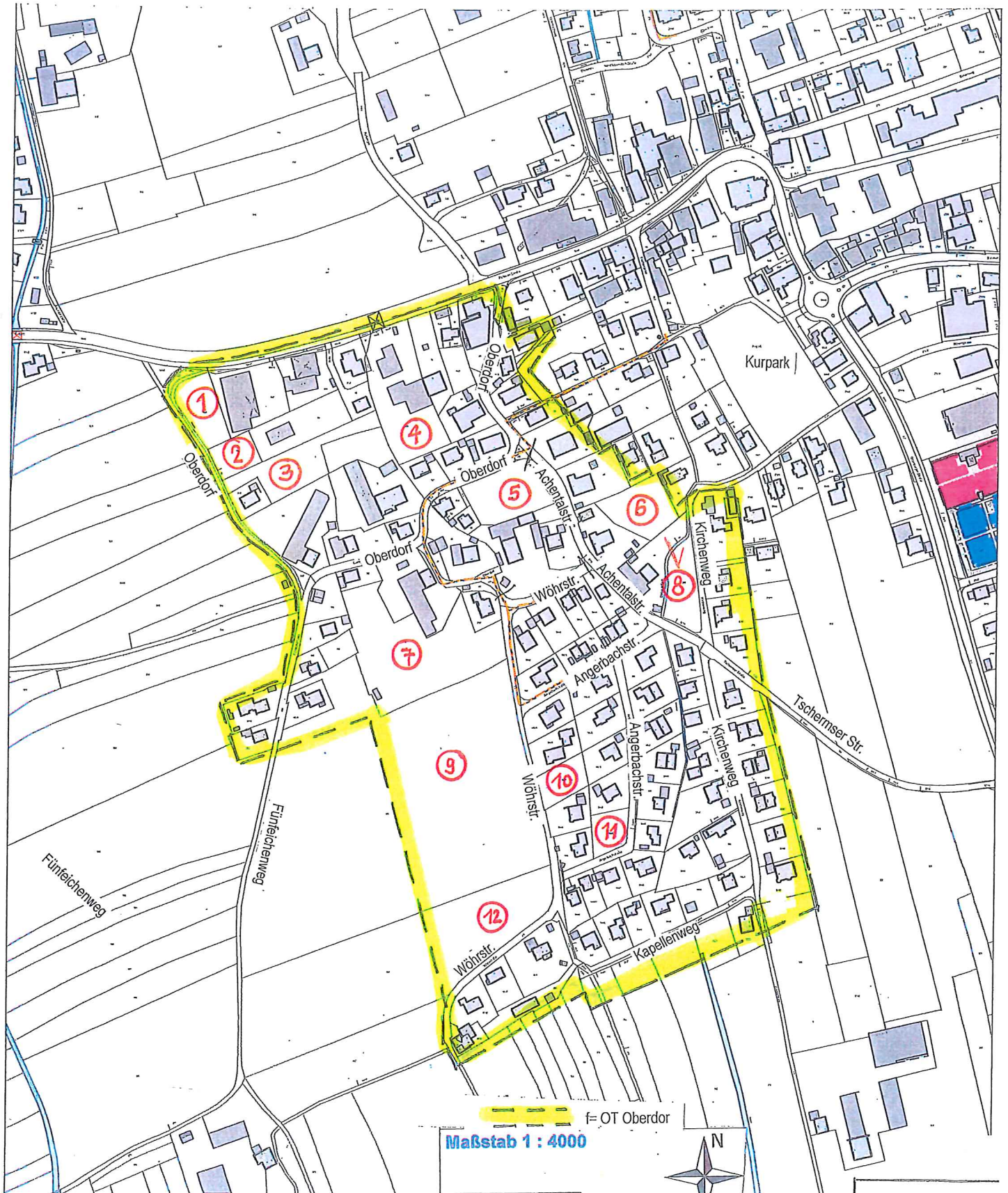
### III. Bewertung der Innenentwicklungspotentiale

Bei den unbebauten Flächen handelt es sich somit um Grundstücke, die

- aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen als Grün- und Ackerbauflächen dienen (Nrn. 3 / 7 / 9 / 12),
- an aufgelassenen Hofstellen private Grünflächen mit ortsbildprägendem Obstbaumbestand bzw. Baumbestand aufweisen (Nrn. 4 / 5 / 6 / 8),
- über Vorbescheide zur Bebauung verfügen (Nrn. 1 / 2), das im Geltungsbereich des alten BPl. gelegen, aber eine Planänderung erforderlich ist (Nr. 10) und um ein Grundstück, das derzeit mit einem Wohngebäude (Nr. 11) bebaut wird.

ORTSTEIL OBERDORF

Übersicht über mögliche Innenentwicklungspotentiale  
(Baulücken bzw. unbebauten Flächen)



Ferner ist festzustellen, dass in diesem Ortsteil keine Brachflächen vorhanden sind, die einer Revitalisierung zugeführt werden könnten. Beim Ortsteil „Oberdorf“ handelt es sich um einen relativ überschaubaren Bereich, die Eigentümer der angeführten Grundstücke sind dem Bauamt persönlich bekannt.

Insoweit kann aufgrund der Ortskenntnisse\*) und des vorstehenden Sachverhalts plausibel dargelegt werden, dass freie Baugrundstücke derzeit nicht zur Verfügung stehen, weil die Eigentümer nicht verkaufsbereit bzw. Verkaufsverhandlungen auch nicht erfolgversprechend sind.

\*) vgl. Mustereinführungserlass BauGBÄndG 2013, Seite 6

Eine zeitnahe Verfügbarkeit von Bauflächen für junge einheimische Familien scheidet deshalb aus mit der möglichen Folge, dass junge Familien abwandern und sich dadurch in der Kommune eine Überalterungsstruktur der Bevölkerung ergibt.

#### **IV. Überplanung der landwirtschaftlichen Teilflächen**

Wie unter Ziffer I und II angeführt, kann im Ortsteil Oberdorf derzeit kein neues Bauland mangels Verkaufsbereitschaft generiert werden. Eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen ist deshalb nicht möglich.

Aufgrund dieses Umstandes ist es gerechtfertigt, die geringfügige Außenbereichsfläche mit insgesamt 8.209 m<sup>2</sup> für den dringend benötigten Eigenbedarf für junge Familien mit einer reinen Wohnnutzung zu überplanen. Das Anbindegebot an die unmittelbar westlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung wird eingehalten.

Auf die im Umweltbericht (Ziffer III, Seite 20) abgebildete „*Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*“ mit Darstellung der Bevölkerungsentwicklung wird verwiesen.

### **9. Städtebauliches Konzept**

In dem relativ kleinflächigem Plangebiet werden neue Bauflächen in maßvollen Größen in Anbindung an eine bereits vorhandene Bebauung ausgewiesen. Es handelt sich somit um einen städtebaulich integrierten Standort.

Hinsichtlich der offenen Bauweise, der maßstäblichen Gebäudegrößen und der geringen Gebäudehöhen sowie der festgesetzten Ortsrandeingrünung fügt sich diese Baurechtsausweisung in das Landschaftsbild ein, die vorhandene Siedlungsstruktur nördlich des Kapellenweges wird mit dieser Planung aufgenommen. Der Ortsrand sollte grundsätzlich nicht mit einer unbebauten Straßenseite abschließen. Die einzeilige Festsetzung des zusätzlichen Baurechts ist deshalb in ortsplanerischen Hinsicht durchaus vertretbar.

Andere geeignete und in Frage kommende Bauflächen zur Ausweisung eines kleinen Wohngebietes sind aufgrund der Ausführungen in Nr. 8 nicht vorhanden.

## **10. Orts- und Landschaftsbild**

Für die bestehende Bebauung mit der Gebietsartfestsetzung „WR“ nördlich des Kapellenweges sind im Bebauungsplan 1964 die Gebäudetypen **C** (= zwing. EG + 1 VG) und **D** (= zwing. EG mit ausgebautem DG oder EG + 1 VG) ohne Wandhöhenbegrenzungen festgesetzt.

Die Planung mit den festgesetzten Baurechten fügt sich hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen in den Textfestsetzungen sowie aufgrund der zulässigen Baukörpergrößen und Bauhöhen in die Maßstäblichkeit der sich unmittelbar nördlich angrenzenden Umgebungsbebauung ein.

Diese maßvolle Planerweiterung mit einer Bauzeile südlich des Kapellenweges rundet den Ortsbereich „Oberdorf“ in Südrichtung organisch ab.

## **11. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Markt Grassau - im Alpenvorland in den Chiemgauer Alpen gelegen - ist der Region 18 als mögliches Grundzentrum zusammen mit Marquartstein zugeordnet.

Diese Änderungs- und Erweiterungsplanung erfüllt die Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern (Festlegung B II Nr. 3.1 ff) hinsichtlich einer organischen Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch im nur notwendigen Umfang.

## **12. Auswirkungen**

Die Auswirkungen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für das bestehende Siedlungsgebiet hinsichtlich einer Verkehrszunahme sind als gering einzustufen, nachdem es sich hierbei lediglich um eine maßvolle Nachverdichtung mit nur 7 Baurechtsausweisungen handelt.

Bei einer Bebauung ausschließlich mit Doppelhaushälften können aufgrund der Wohneinheitenbeschränkung nur max. 14 zusätzliche Wohneinheiten neu entstehen.

## Teil II

# Umweltprüfung

(§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 7 u. § 1 a BauGB)

Der Umfang sowie der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden vom Markt Grassau nach gegenwärtigem Wissenstand festgelegt. In der nachfolgenden Umweltprüfung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (siehe Teil III) beschrieben und bewertet:

### **a) Natur, Landschaft, Klima, Wasser**

Die noch unbebauten Flächen des Erweiterungsbereiches werden bislang ausschließlich als landwirtschaftliche Flächen (Wiese, Acker) genutzt. Der Bereich weist keinen Baum-, Strauch- oder Feldgehölzbestand auf.

Der Angerbach im Süden aus Marquartstein-Piesenhausen mit Fließrichtung Nord durchquert den Hauptort (Grassauer Bach) und mündet in den Hindlinger Bach. Der Angerbach ist ab ca. 25 m südlich des Straßengrundstückes „Kapellenweg“ bis zum nördlichen Ortsausgang durchgehend verrohrt.

Die geplante Neubebauung erfolgt unmittelbar im Anschluss an nördlich bestehenden Baubestand. Nachdem keine riegelartige und geschlossene Bebauung entsteht, bleibt der Luftmassenaustausch gewährleistet.

In diesem Bereich ist erfahrungsgemäß mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, darauf wird im Bebauungsplan unter Ziffer IV Nr. 2 der Texthinweise hingewiesen.

Eine Beeinträchtigung von Natur, Landschaft, Klima und Wasser ist nicht erkennbar.

### **b) Europäische Schutzgebiete**

FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **c) Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Mit dieser Änderungsplanung werden Bauflächen für 7 neue Wohngebäude für die Gebäudetypen Einzelhaus und Doppelhaus festgesetzt, wobei die Wohnungsanzahl auf max. 2 Wohnungen begrenzt ist. Somit wäre die Schaffung von maximal ca. 14 Wohnein-

heiten zulässig. Die Verkehrsbelastung der Anwohner in diesem Bereich wird durch diese Neubebauung in vertretbarem Ausmaß zunehmen.

**d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

keine Auswirkungen.

**e) Vermeidung von Emissionen**

Erhebliche Emissionen sind durch diese Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung ist gewährleistet.

**f) Nutzung erneuerbarer Energien**

Durch die Fristausrichtungen in Ost-Westrichtung für die Haupt- und Nebengebäude und der Zulassung von Dachneigungen mit max. 24° können die süd- und westseitigen Dachflächen für Solarenergie zur Warmwasserbereitung optimal genutzt werden.

**g) Darstellung im Landschaftsplan**

Die darin enthaltenen Darstellungen widersprechen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung nicht.

**h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Es ist keine Beeinträchtigung wegen dieser maßvollen Wohnbebauung zu erwarten. Aufgrund der offenen Bauweise ist ein ungehinderter Luftmassenaustausch unverändert gewährleistet.

**i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Buchst. a) und c)**

sind im Umweltbericht - Teil III – dargestellt.

**§ 1 a BauGB – Belang des Bodenschutzes**

Mit dieser Bauleitplanung werden die Flächen innerhalb der Baugebietsausweisung optimal genutzt und somit das Erfordernis für ein flächensparendes Bauen berücksichtigt. Erforderliche Bodenversiegelungen für Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind gemäß der Textfestsetzung in Ziffer III Nr. 11 ausschließlich aus sickerfähigen Materialien zulässig.



# Teil III

# U m w e l t b e r i c h t

(§ 2 Abs. 2 u. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

## **1. Einleitung**

### **1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleines Wohngebiet mit insgesamt 7 Wohngebäuden geschaffen werden. Der angrenzende Bereich im Norden ist bereits durchwegs mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut.

Die Gebietsart wird als „WR-Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung mit Wandhöhen von max. 5,80 m. Das maximale Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 begrenzt.

Die Zahl der Wohnungen ist je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.

Übereinstimmend mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern wird ein Teil dieser Baulandausweisung durch Modellregelung für Einheimischengrundstücke für den örtlichen Bedarf gesichert.

### **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung**

Vorrangiges Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Bewältigung der Wohnungsnachfrage insbesondere für einheimische junge Familien; die Nachfrage ist diesbezüglich ungebrochen hoch (vgl. Begründung Ziffer III Nr. 8, Seite 10).

Mit der Festsetzung der geplanten Bauflächen auf den größtmäßig angemessenen Grundstücken wird eine optimale Nutzung von Grund und Boden gewährleistet.

Die Bauflächen und Erschließungsanlagen werden hinsichtlich der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Den Anforderungen des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird damit entsprochen. Zum Vollzug des § 21 Abs. 1 BNatSchG siehe Teil IV.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandaufnahme und Bewertung**

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Infolge der Baugebietsausweisung wird sich für die Anwohner der Erschließungsstraßen *Kirchenweg, Wöhrstraße, Kapellenweg und Angerbachstraße* eine zusätzliche Belastung durch Verkehrszunahme, Abgas- und Staubbelastung ergeben. Desweiteren sind Lärmbeeinträchtigungen für Anwohner des Kapellenweges - Nord z.B. durch Gartenarbeiten, Gartennutzungen etc. innerhalb des neuen Siedlungsgebietes nicht ausgeschlossen.

Südöstlich der neuen Baugebietsausweisung befindet sich im Abstand von ca. 100 m (Parzelle Südost) die Hofstelle *Kirchenweg 53*. Ausgehend von diesem landwirtschaftlichen Betrieb sind Geruchsimmissionen für die heranrückende Wohnbebauung sind deshalb nicht auszuschließen.

#### ***Bewertung:***

*Aufgrund der neuen Wohngebietsausweisung ist eine geringe Verkehrszunahme auf den innerörtlichen Erschließungsstraßen zu erwarten. Im neuen Wohngebiet sind max. 14 Wohneinheiten zulässig. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrtsverkehr auf den bestehenden Siedlungsstraßen ist deshalb als gering einzustufen. Im Wohngebiet wird sich die Lärmbelastung auf den allgemein üblichen Lärm beschränken, der sich durch die Wohnnutzung und Gartennutzung ergibt.*

*Die möglichen Beeinträchtigungen sind deshalb als wenig erheblich einzustufen.*

*Wegen der von der Hofstelle *Kirchenweg 53 (S. Fuchs)* möglichen, ausgehenden Geruchsbelästigungen für die heranrückende Wohnbebauung liegt eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus Traunstein vom 01.08.2013 vor. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass anhand der Berechnung über die VDI mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Geruchs-immissionen aus der benachbarten Tierhaltungsanlage und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen beim geplanten Wohngebiet zu rechnen ist.*

#### **Immissionsschutzgutachten IB Hoock & Farny vom 07.03.2016**

- a) Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurden durch das Sachverständigenbüro *hoock farny ingenieure* aus Landshut Geruchsausbreitungsberechnungen zur Prognose der Geruchsimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Rinderhaltungsbetrieb auf dem Grundstück Flnr. 321 hervorgerufen werden. Die Berechnungsergebnisse sind auf den Immissionsrasterkarten sowie im Kapitel 6 des

Immissionsschutzgutachtens vom 07.03.2016 - das Bestandteil des Bebauungsplanes ist - dargestellt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Ergebnissen im geplanten Wohngebiet „Grassau-Oberdorf“ keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Form erheblicher Belästigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind, die der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ entgegenstehen.

Dennoch sind auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung und Tierhaltung zeitweise Geruchseinwirkungen möglich, die als belästigend empfunden werden können. Als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten jedoch nur **erhebliche** Belästigungen, die per Definition erst ab einer Geruchshäufigkeit von über 10 % der Jahresstunden (als Jahresmittelwert) als erheblich gewertet werden. Geruchshäufigkeiten unter 10 % der Jahresstunden sind im Rahmen der Zulässigkeit zu tolerieren.

- b) Desweiteren liegt ein Schreiben des IB Hock & Farny vom 29.05.2017 mit immissionsschutzrechtliche Erläuterungen zur Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz vom 07.11.2016 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie zu den Einwendungen der Kanzlei Beiten Burkhardt vom 29.04.2016 und 10.01.2017 vor.

Zu den jeweiligen Einwendungen wurde das IB Hock & Farny mit Schreiben vom 29.05.2017 festgestellt, dass das Ergebnis des Immissionsschutzgutachtens vom 07.03.2016 unverändert bleibt.

- c) In der mündlichen Verhandlung vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 23.07.2019 hat sich das Gericht dahingehend geäußert, dass die Erweiterungsabsichten der Antragsteller in Bezug auf die Aufstockung des Rinderbestandes auf 204 GV nicht hinreichend konkret und daher im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen seien. Die Gemeinde sieht dies ebenso. Sie hat daher im Zuge des ergänzenden Verfahrens das Gutachten des Büro Hock & Partner unter Zugrundelegung von 162 GV (vgl. Seite 13 – Nr. 4.3 und Seite 25 – Nr. 6.1) überarbeiten lassen.

In diesem überarbeiteten Gutachten vom 05.03.2020 wurde unter Nr. 6.2 (Seite 27) zusammenfassend festgestellt, dass nach den vorliegenden Ergebnissen im geplanten Wohngebiet in „Grassau-Oberdorf“ keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten sind.

### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im südlichen Bereich des Hauptortes „Grassau - Oberdorf“ und ist ausnahmslos anthropogen beeinflusst.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich selbst sowie die östlich, südlich und westlich angrenzenden Bereiche werden derzeit intensiv als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die im Norden angrenzenden Wohngrundstücke sind ortsüblich eingegrünt und gärtnerisch angelegt.

#### **Bewertung:**

*Im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt.*

### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima**

Die Luftqualität sowie das Klima werden sich wegen der Wohnbebauung nicht spürbar ändern.

**Bewertung:**

*Geringe Beeinträchtigungen können durch die vorhandene und neu anzulegende Vegetation (Pflanzung neuer Bäume und Sträucher) bis zu einem gewissen Grad durch natürliche Staubbindung bzw. Staubfilterung ausgeglichen werden.*

*Ein Luftmassenaustausch wird aufgrund der offenen Bauweise und relativ niedrigen Bauhöhen unverändert gewährleistet.*

**2.a.4 Schutzgut Landschaft**

Die bereits ausgeräumte Landschaft, die sich innerhalb des Geltungsbereiches als Wiesen- und Ackerfläche darstellt, wird durch diese Bauleitplanung in keiner Weise beeinträchtigt. Infolge der festgesetzten Ortsrandeingrünung südlich und östlich der Bauzeile wird eine optisch ansprechende Einbindung in die Landschaft zwischen freier Flur und Siedlungsgebiet sichergestellt.

**Bewertung:**

*Nicht erforderlich.*

**2.a.5 Schutzgut Boden**

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches wird seit unvordenklicher Zeit für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

**Bewertung:**

*Durch die geplante Wohnbebauung ist eine Beeinträchtigung des Bodens nicht zu erwarten. Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.*

**2.a.6 Schutzgut Wasser**

Der Grundwasserstand ist diesem Gebiet ist erfahrungsgemäß als hoch einzustufen, darauf wird auch im Bebauungsplan unter Ziffer IV Nr. 2 hingewiesen. Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen (kein Asphalt oder Beton) herzustellen. Oberflächen- und Niederschlagswässer sind auf den Baugrundstücken flächig der Versickerung zuzuführen.

Für Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei mit einer Fläche von über 50 m<sup>2</sup> ist gemäß der Textfestsetzung Ziffer III Nr. 16 eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Beseitigung von Abwässern erfolgt durch das öffentliche Entwässerungsnetz im

Trennsystem. Die Abwässer werden in der Verbandskläranlage - die derzeit auf 25.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist - gereinigt und in den Vorfluter (Tiroler Ache) eingeleitet.

**Bewertung:**

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht oder nur unerheblich beeinträchtigt.

**2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich befinden keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.

**Bewertung:**

Nicht erforderlich

**2.a 8 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten.

**Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter:**

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Beeinträchtigungen durch Verkehrsbelastung + Verkehrslärm, Lärm	*
Pflanzen/Tiere	- kein Vorkommen gefährdeter Tier-u. Pflanzenarten	--
Luft / Klima	- allenfalls geringe Beeinträchtigungen zu erwarten	*
Landschaft	- keine Beeinträchtigung	--
Boden	- keine Beeinträchtigung	--
Wasser	- keine bzw. nur unerhebliche Beeinträchtigung	*
Kultur/Sachgüter	- keine vorhanden	--
Wechselwirkungen	- zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	*
*** sehr erheblich    ** erheblich    * wenig erheblich    -- nicht erheblich		

**2.b Prognose**

**Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden. Für die unabwendbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf die vorgeschlagene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Teil IV) verwiesen.

## Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es würde die Gefahr bestehen, dass junge einheimische Familien, die wegen räumlicher Wohnzwänge bauwillig sind, aus dem Ort abwandern. Das würde wiederum die Altersstruktur des Ortes negativ beeinflussen.

Dazu nachstehende Angaben über die Einwohnerentwicklung und Altersstruktur (Quelle: EMA Markt Grassau):

Alter / Jahre	Stand 01.07.2010		Stand: 01.01.2014	
	Einwohner	Gesamtzahl	Einwohner	Gesamtzahl
0 – 3	196		210	
4 – 6	111		164	
7 – 15	599		578	
16 – 18	248		209	
19 – 65	3.950		4.020	
66 und älter	1.622	6.762	1.667	6.848

Durch die Ausweisung von Einheimischenbauland für junge Familien soll einer Überalterung der Einwohnerstruktur entgegengewirkt werden.

### 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bzw. erfolgt der Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (siehe Teil IV).

#### 2.c.1 Schutzgut Mensch

Der Ziel- und Quellverkehr zum und vom Baugebiet wird sich ausschließlich über die Ortsstraßen *Kirchenweg, Wöhrstraße, Kapellen* und *Angerbachstraße* abwickeln.

Den durch diese zusätzliche Siedlungserweiterung entstehenden - jedoch geringen - Mehrverkehr können diese Ortsstraßen aufgrund des Ausbaustandes und der Ausbaubreite ohne weiteres aufnehmen.

Für die Anwohner dieser Straßenzüge entsteht jedoch eine geringfügige, aber noch hinnehmbare Beeinträchtigung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Durch die Nutzung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke wird der in Wohngebieten übliche Lärm, z.B. durch Gartennutzungen, Rasenmähen etc. entstehen. Insgesamt

ergeben sich keine relevanten Beeinträchtigungen für die Anwohner des Siedlungsgebietes.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Traunstein v. 01.08.2013 und Immissionsschutzgutachten IB Hooch & Farny v. 07.03.2016 sind von der Tierhaltung aus der Hofstelle Kirchenweg 53 mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen für die geplante Wohngebietserweiterung zu rechnen.

## **2.d Andere Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung gemäß Teil I der Begründung in Nr. 8 hat ergeben, dass in der Ortslage derzeit weitere Flächen für eine neue Baugebietsausweisung nicht zur Verfügung stehen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für Baugrundstücke im Ansiedlungsmodell für junge Familien, ist seit ca. 2010 erheblich angestiegen.

Der Markt Grassau kann nur kleine, partielle Baugebiete ausweisen, weil seitens der Grundeigentümer/innen keine größeren Flächen für neue Siedlungsgebiete zur Verfügung gestellt werden.

Alternativen zur geplanten Bebauungsplanerweiterung sind somit gegenwärtig nicht gegeben.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Grundlage für diese Zusammenstellung war der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sowie der Landschaftsplan. Technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

### **3.b Beschreibung der Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte „Angebotsplanung“.

Es ist davon auszugehen, dass nach Rechtskraft dieser Bauleitplanung die Einheimischengrundstücke sowie die freiverkäuflichen Grundstücke zügig bebaut werden.

### **3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst einen Bereich, der im Norden bereits mit Wohngebäuden bebaut ist.

Insoweit handelt es sich bei dieser Bauleitplanung um eine Ortsabrundung des Ortsteiles Grassau - Oberdorf, wobei in Südrichtung zur südöstlichen Hofstelle Kirchenweg 53 die landwirtschaftlichen Felder erhalten bleiben und somit ein deutlicher Abstand als Zäsur eingehalten wird.



# TEIL IV

## Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(§ 1 a Abs. 3 BauGB, § 15 BNatschG)

### 1. Bestandsaufnahme

#### - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft -

Im seit 29.04.1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan sowie in der 15. Änderung ist der gegenständliche Bereich südlich des Kapellenweges als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Derzeit wird der Bereich für die geplante Baulandausweisung intensiv als Grünland und Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft.

Etwa mittig der neu auszuweisenden Bauzeile verläuft der aus Richtung Marquartstein-Piesenhausen kommende *Angerbach*. Dieser Bach ist ab ca. 25 m südlich des Straßengrundstückes „Kapellenweg“ bis in den nördlichen Ortsbereich (Mitterbachweg) verrohrt. Im Ortsbereich ist dieser Bach als *Grassauer Bach* eingetragen, der schließlich nördlich des Ortsteiles Obermoosbach in den Hindlinger Bach mündet.

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planungsstand: 18.12.1995) für den Bereich „Grassau-Süd“ ist der Angerbach als „Bachlauf mit Uferrandstreifen“ zu pflanzenden Einzelbäumen dargestellt.

Entlang des Bachlaufs sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden, weil Schattenwurf wohl den Ertragswert der beidseitig angrenzenden landwirtschaftlichen Felder beeinträchtigen würde.

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Die dem Planbereich nördlich angrenzenden Grundstücke, die in offener Bauweise bebaut sind, weisen strukturreiche Gärten auf.

**Bewertung:**

*Das derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerland ist der **Liste 1 a)** - oberer Wert - für Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zuzuordnen.*

*Für diese ausgeräumte Agrarlandschaft ergibt sich somit die*

**KATEGORIE I**

## **2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**

Im Erweiterungsbereich mit der Gebietsartfestsetzung „WR“ wird eine offene Bebauung mit Wohngebäuden samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden beabsichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung (= GFZ – Geschossflächenzahl) darf max. 0,45 betragen. Aufgrund dieses Maßes und bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 810 m<sup>2</sup> - 1401 m<sup>2</sup> ist von einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,30 auszugehen.

Damit sich die baulichen Anlagen in die Umgebungsbebauung einfügen, wurde die seitliche Wandhöhe für Wohngebäude mit max. 5,80 m und für Garagen- und Nebengebäude mit max. 3,0 m festgesetzt.

Entlang des südlichen und östlichen Erweiterungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung mit einer Fläche von 1.104 m<sup>2</sup> mit zu pflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zu pflanzen die in der Liste des Landratsamtes Traunstein veröffentlichten heimischen Baum- und Straucharten.

**Bewertung:**

*Aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen in Ziffer III Nr. 2 ist die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,45 begrenzt, aufgrund dieses Maßes und der Grundstücksgrößen wird sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 - somit < 0,35 - ergeben.*

*Gemäß der Abb. 7 - Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren ist hinsichtlich der Beeinträchtigungsintensität sowie der Eingriffsschwere von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Die Zuordnung erfolgt somit nach*

**TYP B**

### 3. Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen

Gemäß den vorangegangenen Schritten nach Nr. 1 und 2 ergibt sich nach Überlagerung der Beeinträchtigungsintensität mit niedrigem Versiegelungs- und Nutzungsgrad nach Kategorie I und TYP B mithin  
**KATEGORIE B I**

<b>Flächenberechnung:</b> (überplanter Bereich gem. Teil I Nr. 4 insges.: 8.209 m <sup>2</sup> )			
<b>Folgende Flächen sind Ausgleichsflächenpflichtig:</b>			
-	Nettobaupfläche Neubaugebiet „WR“ einschließlich süd- u. ostseitiger Ortsrandeingrünung (Fläche Ortsrandeingrünung = 1.104 m <sup>2</sup> )	=	6.911 m <sup>2</sup>
-	Straßenverbreiterungsfläche Süd (Fläche Grundabtretungen)	=	336 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	=	<b>7.247 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:**

Bei der Flächenberechnung wurde die bestehende Straße „Kapellenweg“ mit einer Fläche von 849 m<sup>2</sup> sowie der nicht überbaubare westseitige Feldweg (Verlegung Flnr. 355) mit einer Fläche von 113 m<sup>2</sup> außer Ansatz gelassen. Unter Einrechnung dieser Flächen (6.911 m<sup>2</sup>+336 m<sup>2</sup>+849 m<sup>2</sup>+113 m<sup>2</sup>) ergibt sich die Gesamtfläche des überplanten Bereiches von 8.209 m<sup>2</sup>.

<b>Flächenaufteilung für Berechnung Ausgleichsfläche</b>					
1.	Nettobaupflächen incl. Ortsrandeingrünung	=		7.247 m <sup>2</sup>	
<b>Flächenaufteilung nach Grundeigentümer/innen:</b>					
	<b>Eigentümer/in</b>	<b>Bauparzelle Nr. (Suchnummer)</b>	<b>Bauland Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Straßenanteil Süd m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtfläche m<sup>2</sup></b>
	Fr. Naber Marianne (Heißenbäuerin)	1	952 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	1.001 m <sup>2</sup>
	Hr. Sichler Josef (Hufnagel)	2	837 m <sup>2</sup>		
		3	893 m <sup>2</sup>		
		4	811 m <sup>2</sup>		
			<u>2.541 m<sup>2</sup></u>	176 m <sup>2</sup>	2.717 m <sup>2</sup>
	Hr. Sichler Josef (Großrachel)	5	1.094 m <sup>2</sup>		
		6	923 m <sup>2</sup>		
		7	1.401 m <sup>2</sup>		
			<u>3.418 m<sup>2</sup></u>	111 m <sup>2</sup>	3.529 m <sup>2</sup>
	(= 100,00 %)	<b>Gesamt</b>	<b>6.911 m<sup>2</sup></b>	<b>336 m<sup>2</sup></b>	<b>7.247 m<sup>2</sup></b>

(Anlage 1)

Der Erweiterungsbereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung stellt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar. Für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gem. Liste 1 a) der obere Wert anzusetzen.

Zur Verringerung der Eingriffsschwere in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild wurden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

- je 250 qm un bebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum heimischer Art pflanzen (§ 11 der örtlichen Gestaltungssatzung),
- als Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahme ist auf den Bauparzellen süd- und ostseitig eine Ortsrandeingrünung (Fläche = ca. 1.104 m<sup>2</sup>) herzustellen,
- Dachflächenwässer sind auf eigenem Grundstück zu versickern. Niederschlagswässer von Hof- und Zufahrtsflächen sowie von Stellplätzen sind breitflächig zu versickern, diese Flächen sind aus sickerfähigen Materialien herzustellen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### 3 a) Ermittlung der Ausgleichsflächen – Festlegung der Kompensationsfaktoren:

Aufgrund der erwähnten Ausführungen zur Verringerung der Eingriffsschwere ist es deshalb vertretbar, die Kompensationsfaktoren gemäß Matrix Abb. 7 vom oberen Wert **0,5** zu reduzieren für die Flächen:

(Anlage 1)



Bezeichnung der Flächen	auf den Wert von	x Fläche m <sup>2</sup>	= Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>	gerundet m <sup>2</sup>
<i>Nettobauland incl. Ortsrandeingrünung</i>	<b>0,25</b>	<b>7.247</b>	1.811,75	<b>1.811</b>
<i>Anteil Frau Naber</i> = 1.001 m <sup>2</sup> x 0,25 = 250,25 gerundet = 250 m <sup>2</sup>				
<i>Anteil J. Sichler (Hufnagl)</i> = 2.717 m <sup>2</sup> x 0,25 = 679,25 gerundet = 679 m <sup>2</sup>				
<i>Anteil J. Sichler (Großbrachl)</i> = 3.529 m <sup>2</sup> x 0,25 = 882,25 gerundet = 882 m <sup>2</sup>				
<b>Gesamtausgleichsfläche</b>			1.811,75	= 1.811 m <sup>2</sup>

#### **4. Ausgleichsflächenpflichtige und Auswahl geeigneter Flächen als Ausgleichsmaßnahmen:**

##### **1. Frau Naber Marianne (Heinbuerin):**

(Anlage 2)

nachzuweisende Ausgleichsfläche

= 250 m<sup>2</sup>

##### **Ausgleichsflächenkonzept ausgearbeitet durch IB Steinert v. 07.05.2015**

Das Ausgleichsflächengrundstück Flnr. 844/7 der Gemarkung Grassau mit einer Gesamtfläche von 11.059 m<sup>2</sup> liegt am Randbereich der Kendlmühlfilzen.

##### **1. Maßnahmen lt. IB Steinert:**

Auf dem Grundstück verlaufen 5 Entwserungsgrben in Nord-Südrichtung, die das Grundstück nach Norden in den tiefer liegenden, ehemaligen Torfstich entwsern. Die Gräben haben eine Tiefe von mind. 0,5 – 1,0 m. die genaue Tiefe lässt sich aufgrund der eingesetzten Verlandung jedoch nicht ohne Weiteres feststellen. Es handelt sich um 3 Gräben mit einer Länge von jeweils rd. 25 m und 2 Gräben mit einer Länge von jeweils ca. 35 m.

Durch einen Anstau dieser Gräben wird zum einen die weitere Entwserung der Grabenrandbereiche gestoppt und zum anderen erfolgt auch eine Wiedervernässung der entsprechenden Randbereiche (2 – 3 m vom Grabenrand).

Der Anstau erfolgt mit ca. 1,50 m langen Lrchenholzbrettern, die doppelt auf Versatz senkrecht in den Graben getrieben werden. Die Bretter sind beidseitig mit einer Moorpackung einzuschlagen. Die Moorpackung beugt auch der Verwitterung der Bretter vor. Das Material hierfür ist aus den Grabenrandbereichen zu entnehmen (= Uferabflachung).

Die Gräben mit 25 m Länge werden mit jeweils 2 „Stauwerken“, die Gräben mit 35 m mit jeweils 5 „Stauwerken“ angestaut. Davon ist jeweils eines an den beiden Enden des Grabens anzubringen und die restlichen mit gleichem Abstand dazwischen zu verteilen.

##### **2. Ausgleichsbilanzierung:**

Die vorgesehene Ausgleichsfläche hat eine Größe von 870 m<sup>2</sup>, bei einem Aufwertungsfaktor von 0,3 ergibt sich eine

**Kompensationsfläche von 260 m<sup>2</sup>.**

Das Ausgleichsflächenkonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit Stellungnahme vom 26.04.2016 bestätigt.

##### **3. Umsetzung und Monitoring:**

Die Maßnahme ist unter Begleitung eines geeigneten Fachbüros durchzuführen (kologische Bauleitung) – spätestens im Jahr nach dem Satzungsbeschluss. Zur Umsetzung ist eine Dokumentation mit Fotostrecke zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

##### **4. Sicherung der Ausgleichsfläche:**

Die Grundeigentümerin veranlasst vor Inkrafttreten dieser Bauleitplanung die Einräumung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Traunstein.

## 2. Herr Sichler Anton (Hufnagl):

(Anlage 3)

nachzuweisende Ausgleichsflächen = 679 m<sup>2</sup>

### **Ausgleichsflächenkonzept ausgearbeitet durch IB Steiner v. 08.05.2015, ergänzt am 09.09.2015**

Das Ausgleichsflächengrundstück Flnr. 1209 der Gemarkung Rottau mit einer Gesamtgröße von 24.060 m<sup>2</sup> liegt am Randbereich der Kendlmühlfilzen.

#### 1. Maßnahmen lt. IB Steinert:

Die Maßnahme wird im zweiten Abschnitt beginnend ab dem Graben umgesetzt – Grundstücksbreite: ca. 60 m, Tiefe ca. 20 m (lt. Lageplan):

- Entnahme von ca. 2/3 der Fichten – wo technisch möglich einschließlich Wurzelstock – einzelne Fichten (ca. 1/3) sind als Überhälter in der Fläche zu belassen.
- Schaffung von größeren (~ 100 m<sup>2</sup>) und kleineren (ca. 25 m<sup>2</sup>) Wasserflächen (temporär wasserführend) durch Abgrabung in einer Tiefe von ca. 0,50 – 0,70 m. Sollte sich in Probegrabungen zeigen, dass bei dieser Tiefe sich auch nach wenigen Tagen kein Wasser sammelt, sind die Gewässer entsprechend zu vertiefen.
- Insgesamt sind ca. 3 große und ca. 5 – 10 kleinere Gewässer anzulegen.
- Das Aushubmaterial kann an die Ränder verbracht (verdichtet) oder abgefahren werden.
- Zur Ausführung ist das ökologische Ziel der Maßnahme über Schilder zu verdeutlichen.

#### 2. Ausgleichsbilanzierung:

Die vorgesehene Ausgleichsfläche hat eine Größe von 1.150 m<sup>2</sup>, bei einem Aufwertungsfaktor von 0,6 ergibt sich eine

**Kompensationsfläche von 690 m<sup>2</sup>.**

Das Ausgleichsflächenkonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit Stellungnahme vom 26.04.2016 bestätigt.

#### 3. Umsetzung:

Die Maßnahme ist unter Begleitung eines geeigneten Fachbüros durchzuführen (ökologische Bauleitung) – spätestens in der Frostperiode (Winter) nach dem Satzungsbeschluss.

Zur Umsetzung ist eine Dokumentation mit Fotostrecke zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

#### 4. Sicherung der Ausgleichsfläche:

Der Grundeigentümer veranlasst vor Inkrafttreten dieser Bauleitplanung die Einräumung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Traunstein.

### 3. Herr Sichler Josef (Großbrachl):

(Anlage 4)

nachzuweisende Ausgleichsfläche = 882 m<sup>2</sup>

#### **Ausgleichsflächenkonzept ausgearbeitet durch IB Steinert v. 01.04.2015, geändert am 05.05.2015**

Das Ausgleichsflächengrundstück Flnr. 804 der Gemarkung Grassau einer Gesamtfläche von 10.150 m<sup>2</sup> liegt am Randbereich der Kendlmühlfilzen.

#### 1. Maßnahmen lt. IB Steinert:

Vorgeschlagen werden 3 Varianten (A-B-C). Die Varianten A + C können zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden. Zunächst ist die Variante B) auszuführen mit folgenden Maßnahmen:

Entlang des Grabenverlaufes an der nördlichen Grundstücksgrenze wird zur Schaffung einer besseren Besonnung und Belichtung im Grabenbereich sowie zur teilweisen Wiedervernässung der Moorfläche durch Kleingewässer in einer Tiefe von 10-15 m ab Flurgrenze folgendes veranlasst:

- a) Entnahme der Fichten, wo technisch möglich mit Wurzelstock.
- b) Entnahme der Birken zu ca. 2/3.
- c) Anlage von mehreren Kleingewässern / ca. 15 – 25 Stück
  - ° mit einer Tiefe von 30 - 50 cm (in höher liegenden Bereichen ist die Tiefe mit ca. 75 cm vorzusehen),
  - ° Mindestgröße je Gewässer: 5 – 10 m<sup>2</sup>,
  - ° Grabennahe Kleingewässer können an diesen Gewässern angeschlossen werden (Verbindung),
  - ° Verbringen des Aushubmaterials
    - in vorhandene Abflussmulden die zum Graben entwässern,  
in höher gelegene Bereiche der Flächen, sofern Transport technisch machbar ist,
    - ansonsten angleichen in Randbereichen oder im Bereich der Fahrt,
    - bei größeren Mengen ist auch ein Abtransport auf Äcker möglich.

#### 2. Ausgleichsbilanzierung:

Die vorgesehene Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2.250 m<sup>2</sup>, bei einem Aufwertungsfaktor von 0,4 ergibt sich eine

**Kompensationsfläche von 900 m<sup>2</sup>.**

Das Ausgleichsflächenkonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und mit Stellungnahme vom 26.04.2016 bestätigt.

#### 3. Umsetzung:

die Maßnahme ist unter Begleitung eines geeigneten Fachbüros durchzuführen (ökologische Bauleitung) – spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Frostperiode (Winter).

#### 4. Sicherung der Ausgleichsfläche:

Der Grundeigentümer veranlasst vor Inkrafttreten dieser Bauleitplanung die Einräumung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Traunstein.

## MARKT GRASSAU

Grassau, den 05.05.2014

- geändert: 15.03.2016 Teil I: Nr. 6.2 Buchst g: Angerbachverrohrung, Teil III: Nr. 2.a.1 – Immissionsschutzgutachten Hoock & Farny, Teil IV: Nr. 4 Ausgleichsflächenpflichtige und Maßnahmen für den Ausgleich.
- geändert: 02.06.2016 Teil III - Seite 14 – Musterformulierung IB Hoock & Farny wörtlich aufgenommen.
- geändert: 14.01.2019 Teil I Begründung: Nr. 8 (Seiten 8-11) ergänzt, Nr. 9 (Seite 11) ergänzt, Teil III Umweltbericht (Seite 15) Nr. 1 c gestrichen.  
Nr. 2.a.1, Seite 17 – Immissionsschutzgutachten IB Hoock & Farny vom 07.03.2016 letzter Absatz ergänzt.
- geändert: 21.08.2019 Nr. 8 - Seite 8 - geändert / ergänzt nach Vorgaben Frau Rechtsanwältin E. Gerold
- geändert: 14.05.2020 Teil I: Nr. 9 – Seite 11, Einfügung Satz 2 „Ortsrand sollte grundsätzlich nicht mit einer unbebauten...“  
Teil III: Nr. 2.a 1 – Seite 17, Buchst. c) eingefügt – Ergebnis Gutachten Hoock & Partner v. 05.03.2020

  
Kattari  
1. Bürgermeister



Verfasser:

  
Haslinger  
SG 30 – Bauamt – Az.: 610



## Flächenaufteilung für Berechnung Ausgleichsfläche

1. Nettobauflächen incl. Ortsrandeingrünung = 7.247 m<sup>2</sup>

Flächenaufteilung nach Grundeigentümer/innen:

Eigentümer/in	Bauparzelle Nr. (Suchnummer)	Bauland Fläche m <sup>2</sup>	Straßenanteil Stüd m <sup>2</sup>	Gesamtfläche m <sup>2</sup>
Fr. Naber Marianne	1	952 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	1.001 m <sup>2</sup>
Hr. Sichler Josef (Hufnagl)	2 3 4	837 m <sup>2</sup> 893 m <sup>2</sup> 811 m <sup>2</sup> <u>2.541 m<sup>2</sup></u>	176 m <sup>2</sup>	2.717 m <sup>2</sup>
Hr. Sichler Josef (Großbrachl)	5 6 7	1.094 m <sup>2</sup> 923 m <sup>2</sup> 1.401 m <sup>2</sup> <u>3.418 m<sup>2</sup></u>	111 m <sup>2</sup>	3.529 m <sup>2</sup>
(= 100,00 %)	<b>Gesamt</b>	<b>6.911 m<sup>2</sup></b>	<b>336 m<sup>2</sup></b>	<b>7.247 m<sup>2</sup></b>





planungsbüro steinert  
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T +49-08642/6198

Erweiterung des Bebauungsplanes "Grassau - Oberdorf"  
Ausgleichsflächen Fr. Marianne Naber

07.05.15

Eingriff-/Ausgleichsbilanz von Gemeinde Grassau (Bauamt, Hr. Haslinger).

Eingriffsfläche	1.001 m <sup>2</sup>
Einordnung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I (oberer Wert)
Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B
Ausgleichsfaktor nach Verringerung der Eingriffsschwere (u.a. Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünfläche)	0,25

**Erforderlicher Ausgleichsbedarf**

~ 250 m<sup>2</sup>

Es wird folgender Ausgleich außerhalb des B-Plangebiets vorgeschlagen:

Auf Fl.Nr. 844/7 Gemarkung Grassau, Gemeinde Grassau

Diese Flurnummer befindet sich am **Randbereich der Kendlmühlfilze**. Aufgrund der Hochmoorfläche liegt ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert vor.

Die Ausgleichsfläche weist zudem folgenden Schutzstatus auf:

- FFH-Gebiet
- EU-Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotopfläche, gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG

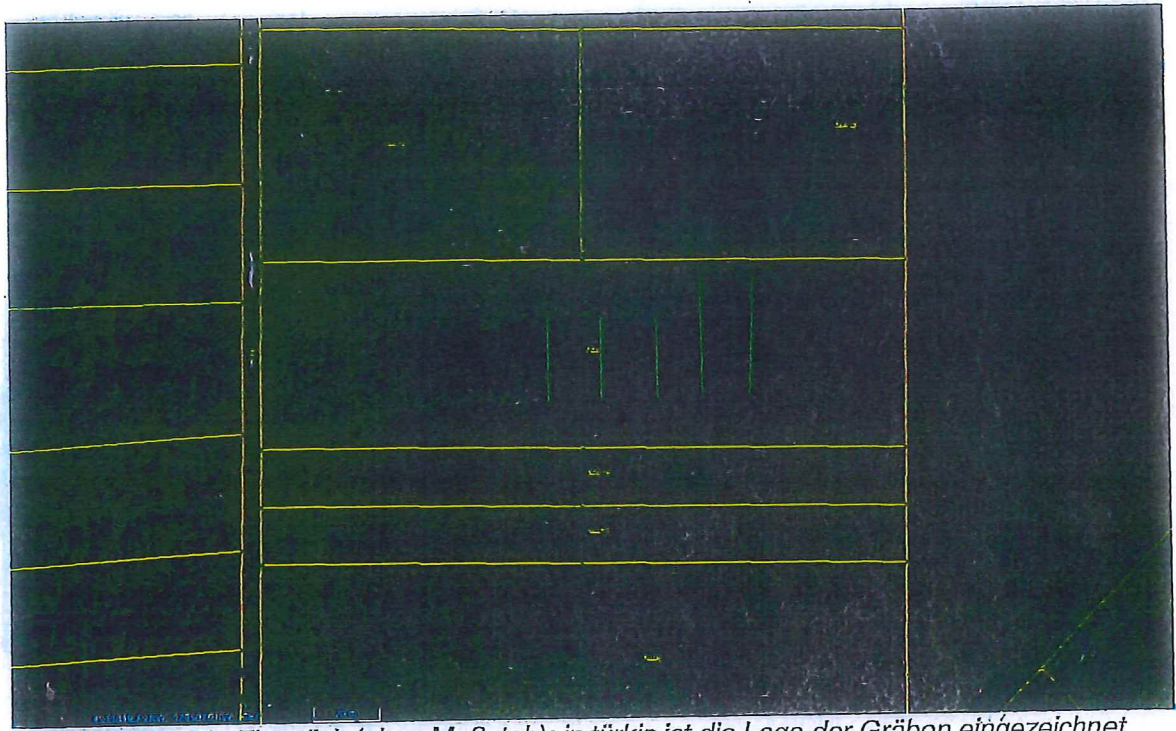
1) Maßnahme:

Auf dem Grundstück verlaufen insgesamt 5 Entwässerungsgräben in Nord-Süd-Richtung, die das Grundstück nach Norden in den tiefer liegenden, ehemaligen Torfstich entwässern. Die Gräben haben eine Tiefe von mindestens 0,5 - 1,0 m. Die genaue Tiefe lässt sich aufgrund der eingesetzten Verlandung jedoch nicht ohne weiteres feststellen. Es handelt sich um 3 Gräben mit einer Länge von jeweils rund 25 m und 2 Gräben mit einer Länge von jeweils rund 35 m.

Durch einen Anstau dieser Gräben wird zum Einen die weitere Entwässerung der Grabenrandbereiche gestoppt und zum Anderen erfolgt auch eine Wiedervernässung der entsprechenden Randbereiche (2-3 m vom Grabenrand).

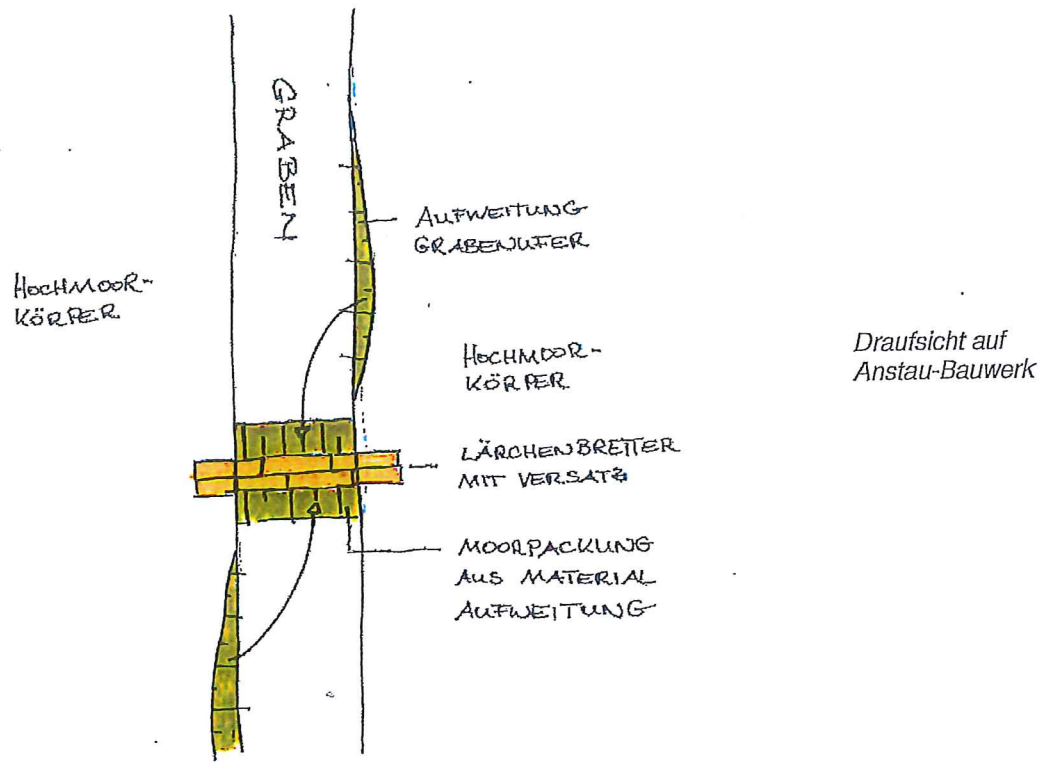
Der Anstau erfolgt mit ca. 1,5 m langen Lärchenholzbrettern, die doppelt auf Versatz senkrecht in den Gräben getrieben werden. Die Bretter sind dann beidseitig mit einer Moorpackung einzuschlagen. Diese Moorpackung beugt auch der Verwitterung der Bretter vor. Das Material hierfür ist aus den Grabenrandbereichen zu entnehmen ("Uferabflachung").

Die Gräben mit 25 m Länge werden mit jeweils 4 "Stauwerken", die Gräben mit 35 m mit jeweils 5 "Stauwerken" angestaut. Davon ist jeweils eines an den beiden Enden des Grabens anzubringen und die restlichen mit Gleichem Abstand dazwischen zu verteilen.



Luftbildausschnitt Flurstück (ohne Maßstab): in türkis ist die Lage der Gräben eingezeichnet.

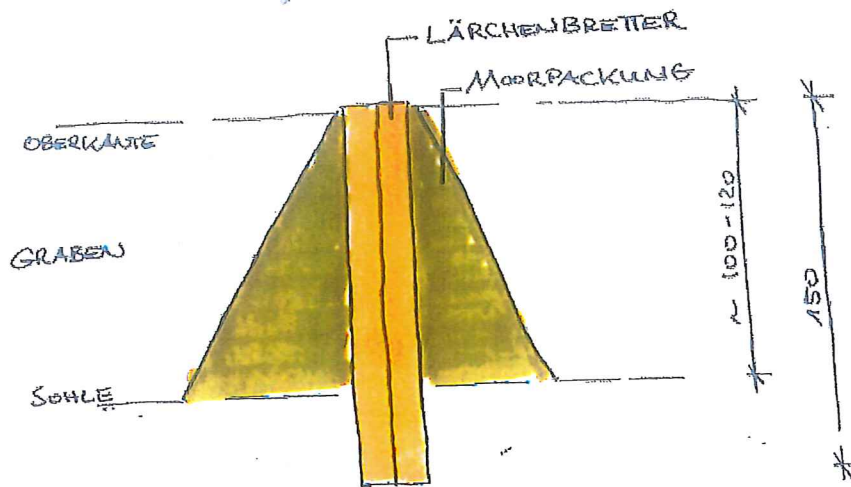
### SCHEMA 1



Draufsicht auf Anstau-Bauwerk

8.5.15  
- ohne Maßstab -

## SCHEMA 2



8,5.15  
- ohne Maßstab -

Schema: Querschnitt durch Anstau-Bauwerk

### 2) Ausgleichsbilanzierung

Es wird von einer Wirksamkeit der Maßnahme in einem Randbereich von 3 m links und rechts der Gräben ausgegangen.

Die Grabenlänge beträgt insgesamt:  $3 \times 25\text{m} + 2 \times 35\text{m} = 145\text{m}$

Daraus ergibt sich eine wirksame Fläche von  $145\text{m} \times 6\text{m} = 870\text{m}^2$

Flächengröße	Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche
$\sim 870\text{m}^2$	0,3	$\sim 260\text{m}^2$

**Der Eingriff ist damit ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf von  $\sim 250\text{m}^2$  wird durch die Maßnahme mit  $\sim 260\text{m}^2$  ( $870\text{m}^2 \times 0,3$ ) ausgeglichen.**

### 3) Umsetzung und Monitoring

Die Maßnahme ist unter Begleitung eines geeigneten Fachbüros durchzuführen (ökologische Bauleitung) - spätestens im Jahr nach dem Satzungsbeschluss.

Zur Umsetzung ist eine Dokumentation mit Fotostrecke zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

Die Fläche ist über dingliche Sicherung grundbuchrechtlich zu sichern. Die dingliche Sicherung muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Es ist eine gemeinsame Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach einem Jahr nach Abschluss der Maßnahme und nach fünf Jahren nach Abschluss der Maßnahme durchzuführen, um die Wirksamkeit zu überprüfen und gegebenenfalls nachzubessern.

# planungsbüro steinert landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T +49-08642/6198

## Erweiterung des Bebauungsplanes "Grassau - Oberdorf" Ausgleichsflächen Hr. Anton Sichler (Hufnagl)

08.05.15  
ergänzt 09.09.15

### Eingriff-/Ausgleichsbilanz von Gemeinde Grassau (Bauamt, Hr. Haslinger)

Eingriffsfläche	2.717 m <sup>2</sup>
Einordnung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I (oberer Wert)
Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B
Ausgleichsfaktor nach Verringerung der Eingriffsschwere (u.a. Ortsrandeingründung, öffentliche Grünfläche)	0,25

<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf</b>	<b>~ 679 m<sup>2</sup></b>
--	----------------------------

### Es wird folgender Ausgleich außerhalb des B-Plangebiets vorgeschlagen:

Auf **Fl.Nr. 1209** Gemarkung Rottau, Gemeinde Grassau  
(siehe beiliegender Lageplan)

Diese Flurnummer befindet sich am **Randbereich der Kendmühlfilze**.

Die Ausgleichsfläche weist zudem folgenden Schutzstatus auf:

- FFH-Gebiet
- EU-Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotopfläche

Das Grundstück weist eine vegetationskundliche Verteilung in West-Ost-Richtung auf:

- naturnaher Laubwald mit hohem Totholzanteil bis zum Graben
- ab dem Graben: fichtendominierter Wald, mit schlechter Besonnung des Bodens und damit weitgehend fehlender Unterwuchs - sehr geringe naturschutzfachliche Wertigkeit. (s. Beispielfoto)
- Übergangsbereich Nadelwald - Hochmoor mit Torfmoosen im Unterwuchs
- typische Hochmoorfläche mit Bulten, Schlenken und standortgerechter Vegetation

Fotobeispiel zweiter Abschnitt des Grundstücks mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit:

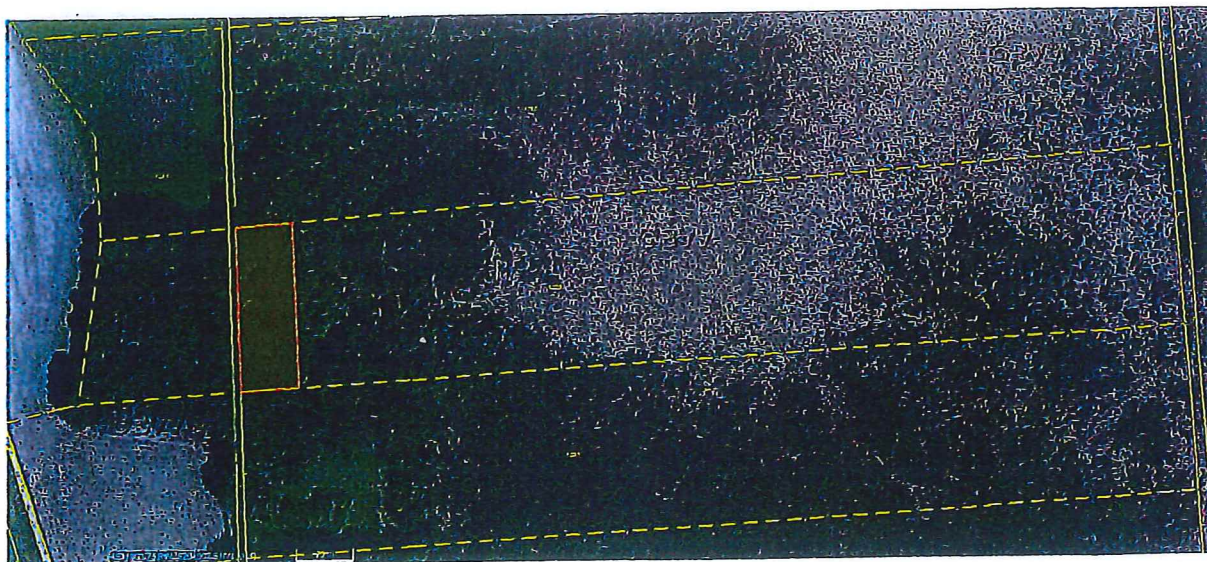


#### 1) Maßnahmenvorschlag:

Die Maßnahme wird im zweiten Abschnitt beginnend ab dem Graben umgesetzt  
Grundstücksbreite: ca. 60 m, Tiefe ca. 20 m(s: Lageplan):

- Entnahme von ca. 2/3 der Fichten, wo technisch möglich einschließlich Wurzelstock. Einzelne Fichten (~ 1/3) sind als Überhälter in der Fläche zu belassen;
- Schaffung von größeren (~ 100 m<sup>2</sup>) und kleineren (25 m<sup>2</sup>) Wasserflächen (temporär wasserführend) durch Abgrabung in eine Tiefe von ca. 0,5 - 0,7 m. Sollte sich in Probegrabungen zeigen, dass bei dieser Tiefe sich auch nach wenigen Tagen kein Wasser sammelt, sind die Gewässer entsprechend zu vertiefen.
- Insgesamt sind ca. 3 große und ca. 5 - 10 kleinere Gewässer anzulegen.
- Das Aushubmaterial kann an die Ränder verbracht werden (verdichtet) oder abgefahren werden
- Zur Ausführung ist das ökologische Ziel der Maßnahme über Schilder zu verdeutlichen.

Lageplan: Ausgleichsfläche



## 2) Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsflächenumfang errechnet sich wie folgt:

Flächengröße	Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche
~ 1.150 m <sup>2</sup>	0,6	~ 690 m <sup>2</sup>

**Der Eingriff ist damit ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf von ~ 680 m<sup>2</sup> wird durch die Maßnahme mit ~ 690 m<sup>2</sup> (1.150 m<sup>2</sup> x 0,6) kompensiert.**

## 3) Umsetzung

Die Maßnahme ist unter Begleitung eines geeigneten Fachbüros durchzuführen (ökologische Bauleitung) - spätestens in der Frostperiode (Winter) nach dem Satzungsbeschluss.

Zur Umsetzung ist eine Dokumentation mit Fotostrecke zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

Die Fläche ist über dingliche Sicherung grundbuchrechtlich zu sichern. Die dingliche Sicherung muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.



# planungsbüro steinert landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T +49-08642/6198

## Erweiterung des Bebauungsplanes "Grassau - Oberdorf" Ausgleichsflächen Hr. Josef Sichler (Großbrchl)

01.04.15

geändert: 05.05.15

### Eingriff-/Ausgleichsbilanz von Gemeinde Grassau (Bauamt, Hr. Haslinger)

Eingriffsfläche	3.529 m <sup>2</sup>
Einordnung des Bestandes (intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I (oberer Wert)
Niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Typ B
Ausgleichsfaktor nach Verringerung der Eingriffsschwere (u.a. Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünfläche)	0,25

### **Erforderlicher Ausgleichsbedarf**

**~ 882 m<sup>2</sup>**

### Es wird folgender Ausgleich außerhalb des B-Plangebiets vorgeschlagen:

Auf **Fl.Nr. 804** Gemarkung Grassau, Gemeinde Grassau  
(siehe beiliegender Lageplan)

Diese Flurnummer befindet sich am **Randbereich der Kendlmühlfilze**. Aufgrund der Hochmoorfläche liegt ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert vor.

Die Ausgleichsfläche weist zudem folgenden Schutzstatus auf:

- FFH-Gebiet
- EU-Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotopfläche, gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG

#### 1) Maßnahmenvorschlag:

Es ist eine dreiteilige Maßnahme möglich:

##### A) Bereich südlicher Graben [später]

=> Schaffung einer besseren Besonnung und Belichtung im Grabenbereich

- Im Abstand von 5,0 m zum Graben im Süden:
- Entnahme der Gehölze (ohne Wurzelstock, auch sonstige Gehölze, nicht nur Fichten)

##### C) "Restfläche", Mitte [später]

=> Schaffung einer besseren Besonnung und Belichtung im Moorbereich

- Entnahme der Fichten

## B) Entlang nördlicher Graben

=> Schaffung einer besseren Besonnung und Belichtung im Grabenbereich sowie teilweise Wiedervernässung der Moorfläche durch Kleingewässer in einer Tiefe von 10 - 15 m ab Flurgrenze

- Entnahme der Fichten, wo technisch möglich mit Wurzelstock
- Entnahme der Birken zu ca. 2/3.
- Anlage von mehreren (15 - 25) Kleingewässern
  - o mit einer Tiefe von 30 - 50 cm (in höher liegenden Bereichen ist die Tiefe mit ca. 75 cm vorzusehen)
  - o und einer Mindestgröße von 5 - 10 m<sup>2</sup> je Gewässer.
  - o Grabennahe Kleingewässer können an diesen angeschlossen werden (Verbindung)
  - o Verbringen des Aushubmaterials
    - in vorhandene Abflussmulden, die zum Graben entwässern.
    - in höher gelegene Bereiche der Fläche sofern Transport technisch machbar.
    - ansonsten angleichen in Randbereichen oder im Bereich der Fahrt.
    - Bei größeren Mengen ist auch ein Abtransport auf Äcker möglich.

## 2) Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsflächenumfang errechnet sich wie folgt:

Flächengröße	Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche
A) ~ 1.160 m <sup>2</sup>	0,1	~ 116 m <sup>2</sup>
<b>B) ~ 2.250 m<sup>2</sup></b>	<b>0,4</b>	<b>~ 900 m<sup>2</sup></b>
C) ~ 4.500 m <sup>2</sup>	0,1	~ 450 m <sup>2</sup>
Summe A - C:		~ 1.666 m <sup>2</sup>

**Der Eingriff ist damit ausgeglichen. Der Kompensationsbedarf von ~ 882 m<sup>2</sup> wird durch die Maßnahme mit 900 m<sup>2</sup> (2.250 m<sup>2</sup> x 0,4) ausgeglichen.**

Vor einer etwaigen Umsetzung der Bereiche a und C ist eine erneute Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

## 3) Umsetzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Grassau - Oberdorf wird die **Maßnahme B** durchgeführt. Die Maßnahme ist unter Begleitung eines geeigneten Fachbüros durchzuführen (ökologische Bauleitung) - spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Frostperiode (Winter).

Die Fläche ist über dingliche Sicherung grundbuchrechtlich zu sichern. Die dingliche Sicherung muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.



BEREICH A

BEREICH B

BEREICH C

GEMEINDE GRASSAU  
 AUSGLEICHSFÄCHE SICHLER  
 LAGEPLAN

maßstab: 1 : 1 000  
 datum: 01.04.2015  
 bearbeitet: SW/hb/mw  
 ergänzt: 14.04.2015

planungsbüro steinert  
 landschafts + ortspannung  
 D-83236 Übersee Greinleistr. 28 T +49-089426195  
 info@buero-steinhert.de

