

# Markt Grassau

Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplans mit  
integriertem Landschaftsplan

Begründung zum Entwurf

[Fassung 22.10.2024](#)

PLANKREIS  
WGF

**Auftraggeber**

Markt Grassau  
Marktstraße 1  
83224 Grassau  
  
Ansprechpartner:  
Andrea Hausotter  
08641/4008-25, andrea.hausotter@grassau.de

**Bearbeiter  
Flächennutzungsplan**

Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle Part mbB  
Linprunstraße 54  
80335 München  
  
[www.plankreis.de](http://www.plankreis.de)  
  
Ansprechpartner:  
Jochen Gronle, 089 / 121519-0, [gronle@plankreis.de](mailto:gronle@plankreis.de)  
Susanne Rentsch, 089 / 121519-0, [rentsch@plankreis.de](mailto:rentsch@plankreis.de)

**Bearbeiter  
Landschaftsplan**

WGF Landschaft  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Vordere Cramergasse 11  
90478 Nürnberg  
  
[www.wgf-nuernberg.de](http://www.wgf-nuernberg.de)  
  
Ansprechpartner:  
Sigrid Ziesel, 0911 / 94 60 335, [ziesel@wgf-nuernberg.de](mailto:ziesel@wgf-nuernberg.de)

## Inhaltsverzeichnis

		Seite
<b>0</b>	<b>Vorbemerkung</b>	
0.1	Anlass und Aufgabe	7
0.2	Planungsablauf	8
<b>Teil 1</b>	<b>Strukturen und Funktionen der Gemeinde</b>	
<b>1.1</b>	<b>Übersicht</b>	
1.1.1	Kurzportrait	12
1.1.2	Geschichtlicher Überblick	13
<b>1.2</b>	<b>Vorgaben der Landes- und Regionalplanung</b>	
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	14
1.2.2	Regionalplan Südostoberbayern	18
1.2.3	Waldfunktionsplan	30
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm	31
<b>1.3</b>	<b>Strukturdaten</b>	
1.3.1	Flächenerhebungen und Siedlungsdichte	32
1.3.2	Bevölkerungsentwicklung	33
1.3.3	Wirtschafts- und Erwerbsstruktur	36
1.3.4	Bautätigkeiten und Wohnungswesen	38
1.3.5	Tourismus	39
<b>1.4</b>	<b>Ortsstruktur und Siedlungswesen</b>	
1.4.1	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	41
1.4.2	Denkmalschutz	47
1.4.3	Bauleitplanung	48
1.4.4	Nutzung und Funktionen	49
1.4.5	Verkehr	56

---

<b>1.5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	
1.5.1	Landschaftliche Grundstruktur	58
1.5.2	Wasserhaushalt und Gewässer	61
1.5.3	Klima und Luft	65
1.5.4	Lebensräume mit Flora und Fauna	67
1.5.5	Naturschutz	76
1.5.6	Georisiken	79
<b>1.6</b>	<b>Nutzungen im Landschaftsraum</b>	
1.6.1	Landwirtschaft	80
1.6.2	Forstwirtschaft	81
1.6.3	Erholung in der Landschaft	82
<b>1.7</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung, Altlasten</b>	83

<b>Teil 2</b>	<b>Planungsübersicht</b>	
<b>2.1</b>	<b>Aufgaben der Flächennutzungsplanung</b>	85
<b>2.2</b>	<b>Leitbilder</b>	
2.2.1	Siedlungsentwicklung	86
2.2.2	Landschaftsentwicklung	87
2.2.3	Verkehrsentwicklung	91
<b>2.3</b>	<b>Maßnahmen der Landschaftsentwicklung</b>	
2.3.1	Grünflächen	92
2.3.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses	94
2.3.3	Flächen für Landwirtschaft	96
2.3.4	Flächen für Wald	98
2.3.5	Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus und / oder rechtlicher Bindung	101
2.3.6	Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung	102
2.3.7	Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	104
2.3.8	Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer klimatischer Bedeutung	114
<b>2.4</b>	<b>Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen</b>	116
<b>2.5</b>	<b>Bauliche Entwicklung</b>	
2.5.1	Beurteilung der Flächenbedarfe	118
2.5.2	Innenentwicklungspotentiale	119
2.5.3	Flächendarstellungen und Beschreibung der Ortsteile	120
2.5.4	Flächenbilanz Gesamtstadt	143

## Teil 3

## Umweltbericht

### Anhang

#### Hinweise zum Vollzug

##### Themenkarten

- 01 Leitbild
- 02 Übersicht Bauleitplanung
- 03 Schutzgutkarten
  - Tatsächliche Nutzung
  - 1 Schutzgut Boden
    - 1.1 Geologie
    - 1.2 Übersichtsbodenkarte
  - 2 Schutzgut Klima und Luft, Gesundheit
  - 3 Schutzgut Wasser
    - 3.1 Wasserschutz
    - 3.2 Gewässerstruktur
  - 4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 4.1 Natur- und Landschaftsschutz
    - 4.2 Biotopkartierung
    - 4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm
    - 4.4 Artenschutzkartierung
  - 5 Schutzgut Landschaft
  - 6 Schutzgut Mensch und Kultur
- 04 Übersicht Potentiale
- 05 Tabelle Flächenbilanz

## Vorbemerkung

### 0.1 Anlass und Aufgabe

Der Markt Grassau stellt mit Beschluss vom 06.10.2020 einen neuen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan auf.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1983 mit insgesamt 82 rechtswirksamen Änderungen und zwei laufenden Verfahren kann den gegebenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

#### Aufgabe des Flächennutzungsplans

Durch den Flächennutzungsplan ordnet und steuert der Markt Grassau nach eigener Verantwortung seine voraussehbaren Bedürfnisse der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet.

Dabei sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Der FNP hat die Aufgabe, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen.

#### Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt. In diesen Gesetzen sind die Anforderungen an den Plan, an die Begründung und an das Verfahren der Aufstellung festgelegt.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 5 BauGB der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er soll der Gemeinde und den Trägern öffentlicher Belange den notwendigen Gesamtüberblick über das Planungsgebiet, sowie die raumordnerische Einbindung des Bereiches in den gesamten Wirtschafts- und Lebensraum ermöglichen.

Der FNP entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Plan jedoch gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, soweit sie im Verfahren nicht widersprochen haben.

Für die einzelnen Baugebiete sind aus dem Flächennutzungsplan die verbindlichen Bebauungspläne zu entwickeln (§§ 8 - 12 BauGB).

#### Aufgabe des Landschaftsplans

Ein wichtiger Aspekt der Bauleitplanung ist die Einbeziehung landschaftlicher Gegebenheiten und die Wahrung ökologischer Belange. Ein wesentliches Instrument ist dabei der kommunale Landschaftsplan (LP), der:

- den Zustand von Natur und Landschaft erfasst (Bestandsaufnahme),
- die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Landschaft analysiert und daraus Eignungen für unterschiedliche Nutzungen ableitet und
- Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft aufstellt.

Der Landschaftsplan hat gemäß § 11 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen.

Gemäß § 9 Abs.3 BNatSchG sind im Landschaftsplan der vorhandene und der zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft darzustellen.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in den §§ 1 und 2 des BauGB sowie § 1 Abs.1 BNatSchG ausgeführt sind, werden im Landschaftsplan auf lokaler Ebene umgesetzt.

Neben dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz besitzen Landschaftspläne auch Rechtsgrundlage durch das Besondere Artenschutzgesetz, das Hochwasserschutzgesetz und die Wasserrahmenrichtlinie.

Durch die Anwendung des „Leitfadens Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit wird gewährleistet, dass diesen rechtlichen Grundlagen Rechnung getragen wird.

Landschaftspläne erhalten in Bayern generell als integrierter Teil des Flächennutzungsplanes Rechtswirksamkeit, indem FNP und LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren entsprechend Baugesetzbuch (BauGB) durchlaufen.

Der Landschaftsplan stellt genauso wie der Flächennutzungsplan ein Entwicklungskonzept der Gemeinde dar. Deshalb sind Flächennutzungsplan und Landschaftsplan lediglich für Behörden verbindlich. Aus ihnen entsteht keine direkte Verpflichtung oder Beschränkung für den Bürger und ebenso keine Einschränkung von ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung, diese ist weiterhin uneingeschränkt möglich.

Bestandteile des  
Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung samt verschiedenen Themenkarten und dem Umweltbericht (*in Bearbeitung, wird der nächsten Fassung beigelegt*).

## 0.2 Planungsablauf

Der Markt Grassau hat das Büro Plankreis (München) mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes und das Büro WGF Landschaft (Nürnberg) mit der Ausarbeitung des Landschaftsplanes beauftragt. Mit Auftragsvergabe wurden die Arbeiten zur Neuaufstellung eingeleitet.

Es wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Ergänzend hierzu wurden zahlreiche Datensätze der digitalen Geodaten der Bayer. Vermessungsverwaltung und anderer Behörden ausgewertet.

Die frühzeitige Einbindung der Bürger in den Planungsprozess war dem Markt Grassau von großer Bedeutung. So wurde nach einer ausführlichen Informationsveranstaltung zu Beginn der Bearbeitung (Oktober 2022) der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben sich bei eine Online-Umfrage (bis 31.12.2022) zu beteiligen und erste Anregungen und Ideen zu äußern.





Informationsveranstaltung 27.10.2022, Foto: Plankreis

Prozessbegleitend wurden dann in den einzelnen Gemeindeteilen Workshops (Mai 2023) durchgeführt, wodurch die Bürger frühzeitig die Möglichkeit bekamen sich in den Planungsprozess einzubringen.



Bürgerwerkstatt Mietenkam 10.05.2023, Foto: Plankreis



Bürgerwerkstatt Rottau 11.05.2023, Foto: Plankreis



Bürgerwerkstätten Grassau West und Ost 14./15.05.2023, Foto: Plankreis

Die Auswertung der vorgebrachten Anregungen erfolgte transparent auf der Homepage des Marktes Grassau und wurde in einer Klausurtagung mit den Marktgemeinderäten (Juni 2023) diskutiert.



Klausurtagung 19.06.2023, Foto: Plankreis

Am 19.09.2023 fand ein Scoping-Termin zur Abstimmung der Schwerpunktthemen und der Untersuchungstiefe mit dem Landratsamt Traunstein, der Regierung von Oberbayern, dem AELF Traunstein und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein statt.

Als Ergebnis dieses Prozesses wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 14.12.2023 am 14.12.2023 vom Marktgemeinderat Grassau gebilligt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 05.04.2024 bis 17.05.2024 öffentlich ausgelegt. In diesem Rahmen wurden die Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB erfolgte parallel.

In einer öffentlichen Sitzung des Marktgemeinderats am 22.10.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen behandelt und

abgewogen und der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan gebilligt.

Nach Einarbeitung aller erfolgten Beschlüsse wird der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 22.10.2024 nun gemeinsam mit Begründung und Umweltbericht gem. §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel werden dazu gem. §4 Abs.2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt.

## Teil 1 - Strukturen und Funktionen der Gemeinde

### 1.1 Übersicht

#### 1.1.1 Kurzportrait

Der Markt Grassau hat 31 Ortsteile mit insgesamt **ca. 7.285 Einwohnern** (Stand: 31.12.2023). Grassau befindet sich im Bayerischen Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der Region 18 Planungsregion Südostoberbayern zugeordnet.

Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von rund 36 km<sup>2</sup> auf, wovon **88,2 %** der Fläche Vegetation und Gewässer, **8,8 %** Fläche für Siedlung sowie 3 % Fläche für Verkehr sind. (Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024).

Nachbargemeinden sind im Norden Bernau und Übersee, im Osten Staudach-Egerndach. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinden Marquartstein, Schleching und im Westen an Aschau.

Grassau liegt an der Bundesstraße B 305 (Deutsche Alpenstraße). Eine regionale Verbindung stellt die Staatsstraße St 2096 dar. Nördlich des Gemeindegebietes verläuft die Bundesautobahn A 8 mit Anschlussstellen in Bernau und Übersee. München und Salzburg sind darüber jeweils in ca. einer Stunde zu erreichen. Der nächstliegende Bahnhof befindet sich in Prien oder Übersee.

Der nördlich gelegenen Chiemsee ist in 20 Fahrminuten zu erreichen.

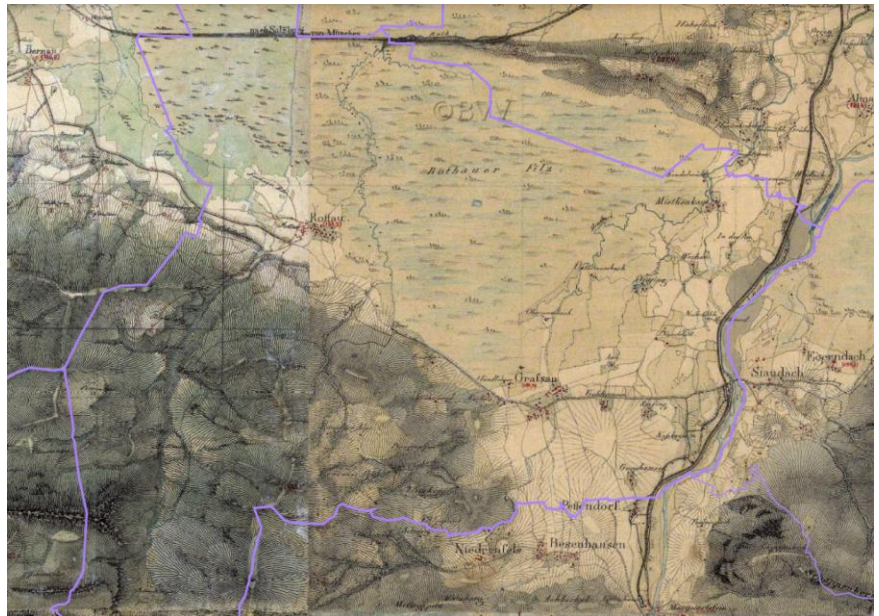


Lage im Raum, Verkehrsanbindung Markt Grassau, Ausschnitt Bayern Atlas, Stand 2024

### 1.1.2 Geschichtlicher Überblick

Erstmals urkundlich erwähnt wurde der Ort Grassau im Jahr 1130. In der zweiten Hälfte des 7. Jahrhunderts erfolgte die Landnahme des Achentals durch bajuwarische Siedler. Es gibt reiche Bodenfunde die die Bedeutung des Tals der Tiroler Achen als einen Durchgang für Reisende und Warentransporte belegen. Mit der Besiedelung durch die Bajuwaren entstanden die späteren Grassauer Ortsteile Grafing, Hindling und Reifing, wahrscheinlich auch Mietenkam. Der ursprünglich auf das gesamte Tal bezogene Name Grazzowe wurde schließlich auf das in der ersten Hälfte des 8. Jahrhunderts gegründete Kirchdorf übertragen.

In der Zeit von 1280 bis 1799 entwickelte sich Grassau als „Amt Grassau“ mit eigenem Gerichtsplatz am Grassauer Kirchplatz und Galgen auf dem Kuchelner Berg auch zu einem politischen Mittelpunkt im Achental.



Ausschnitt Urpositionsblatt Markt Grassau um 1860  
Quelle: [geoportal.bayern.de/bayernatlas](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas), Januar 2024

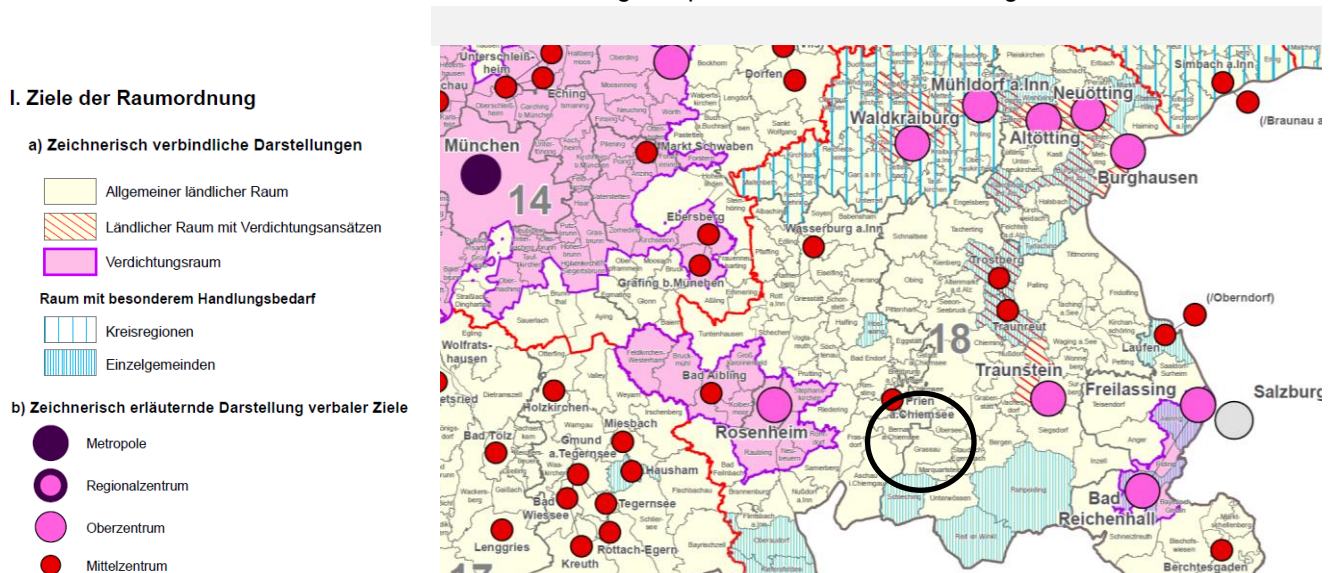
Einen großen Aufschwung hatte der Ort ab dem 17./18. Jahrhundert, als er zum zentralen Sitz mehrerer Handwerkszünfte für das Achental aufstieg. Dies setzte sich im 19. und 20. Jahrhundert fort, bis schließlich nach dem 2. Weltkrieg mit der Firma Körting-Radiowerke auch die industrielle Fertigung in Grassau Einzug hielt. Eine signifikante bauliche Entwicklung war die Folge, nahezu alle Ortsteile unterlagen einem starken Wachstum. 1978 musste die Firma Konkurs anmelden. Im Jahr 1965 erfolgte die Markterhebung. Bei der Gebietsreform 1972 wurde Rottau der Gemeinde Grassau eingemeindet und das heutige Gemeindegebiet festgelegt.

## 1.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) auf überörtlicher Ebene formulierten Ziele (im Folgenden Z) und Grundsätze (im Folgenden G), die das Gemeindegebiet direkt oder indirekt betreffen, sind als Vorgaben im FNP zu berücksichtigen.

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß LEP (Teilfortschreibung 2023) befindet sich die Marktgemeinde Grassau in der Region 18 – Südostoberbayern. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Traunstein. Gemäß der Einordnung im Landesentwicklungsprogramm liegt das Gemeindegebiet im Allgemeinen ländlichen Raum. Die Stadt Prien a. Chiemsee ist das nächste Mittelzentrum. Grassau wird im Regionalplan als Grundzentrum dargestellt.



Ausschnitt Strukturkarte, LEP 2022, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Januar 2024

#### Zentrale Orte (2.1)

Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist. (2.1.6 Z)

Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (G)

Bestehende Zentrale Orte der Grundversorgung können als Grundzentren beibehalten werden. (G)

#### Gebietskategorien (2.2.5)

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (G)

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Telekommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. (G)

Bei erforderlichen Maßnahmen zur Unterstützung des medizinischen Angebots soll die ausreichende Versorgung im ländlichen Raum, auch unter Einbeziehung der Telemedizin, besonders sichergestellt werden. (G)

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

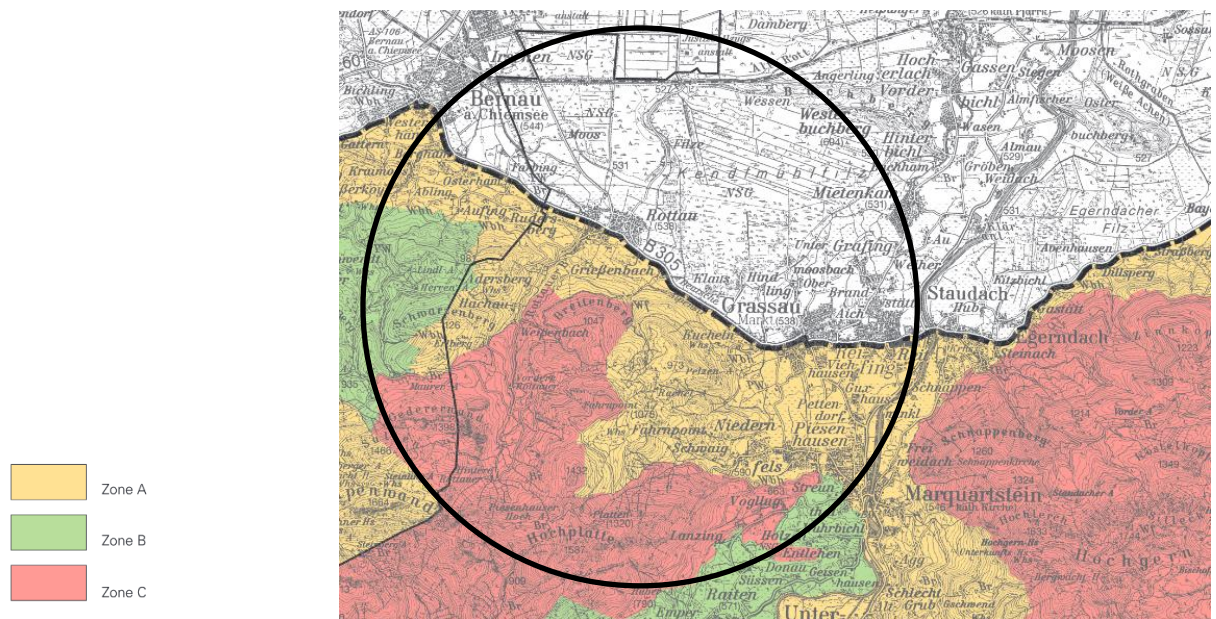
- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden (G)

Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen

- ein leistungsfähiger Mobilfunkausbau besonders unterstützt,
- die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung durch zeitlich flexible, bedarfsgerechte Bedienformen des öffentlichen Verkehrs ergänzend gesichert,
- die Ortskerne gestärkt und entwickelt und
- Einrichtungen und Angebote der wohnortnahen Daseinsvorsorge möglichst zentrumsnah erhalten und bestehende Defizite auch unter Einbeziehung digitaler und mobiler Angebote oder interkommunaler Lösungen abgebaut werden. (G)

Nach Inkrafttreten der Verordnung zur Teilfortschreibung des LEP sind auch die Regionalpläne an das LEP anzupassen.

Der Markt Grassau befindet sich in der Planungsregion 18 - Planungsregion Südostoberbayern. Die 17. Änderung des Regionalplans der Region Südostoberbayern ist seit 21.11.2023 in Kraft.



Ausschnitt Alpenplan, Blatt 3, LEP 2018, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Januar 2024

### Alpenraum (2.3)

Südlich der B 305 ist das Gemeindegebiet als Alpenraum im LEP dargestellt.

Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,
- seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und
- alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden. (G)

Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar – erschlossen werden. (G)

Nach dem Alpenplan ist die Erschließung der bayerischen Alpen mit Verkehrsvorhaben, wie

- Seilbahnen und Liften, soweit sie dem öffentlichen Verkehr dienen,
- Ski-, Grasski- sowie Skibobabfahrten, Rodelbahnen und Sommer-rutschbahnen,
- öffentlichen Straßen sowie Privatstraßen und Privatwegen, mit Ausnahme von Wanderwegen, und
- Flugplätzen (Flughäfen, Landeplätze und Segelfluggelände) soll so geordnet werden, dass



- ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen ihrer Bewohner gewährleistet bleiben,
- die Naturschönheiten und die Eigenart als Erholungsgebiet sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten werden und
- der Erholung suchenden Bevölkerung der Zugang zu diesem Gebiet gesichert bleibt. (G)

Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden drei Zonen bestimmt. (Siehe Legende)

In der Zone A (gelb) sind Verkehrsvorhaben im Sinn des Alpenplans mit Ausnahme von Flugplätzen landesplanerisch grundsätzlich unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosionen führen können oder die weitere land- und forst- wirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Wie bei der Planung und Ausführung solcher Verkehrsvorhaben die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind, ist im Einzelfall raumordnerisch zu überprüfen. (Z)

In der Zone B (grün) sind Verkehrsvorhaben im Sinn des Alpenplans landesplanerisch nur zulässig, wenn eine Überprüfung im Einzelfall ergibt, dass sie den Erfordernissen der Raumordnung nicht widersprechen. (Z)

In der Zone C (rot) sind Verkehrsvorhaben im Sinn des Alpenplans landesplanerisch unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige landeskulturelle Maßnahmen. (Z)

#### *Klimawandel (1.3)*

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung und die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsenden Rohstoffen. (G)

Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. (G)

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G)

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (G)

<i>Land- und Forstwirtschaft</i>	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (G)
<i>Erneuerbare Energien</i> (6.2)	<p>Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit landwirtschaftlichen Nutzungen dieser Flächen hingewirkt werden. (G)</p> <p>Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden. (G)</p>
<i>Natur und Landschaft</i> (7.1)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (G 7.1.1). Besonderes Augenmerk sind hier auf den Erhalt der freien Landschaftsbereiche (G 7.1.3), die ökologisch bedeutsamen Naturräume (G 7.1.5) und den Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und Biotopverbundsysteme (G 7.1.6). zu legen.
<i>Wasserwirtschaft</i> (7.2)	<p>Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten und wiederhergestellt sowie bestehende Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (G)</p> <p>Gebiete, die bei Extremereignissen überflutet werden, sollen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, kritischen Infrastrukturen und Nutzungen, die hochwasserempfindlich sind oder den Hochwasserschutz in nicht nur geringfügiger Weise beeinträchtigen, freigehalten werden. (G)</p> <p>Der Sicherung eines ausgeglichenen Landschaftswasserhaushaltes mit ausreichendem Wasserdargebot auch in Trocken- und Hitzeperioden soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden. Hierzu sollen Quell- und Feuchtbiotope erhalten und vordringlich wiederhergestellt sowie Wasserableitungen vermieden werden und der Wasserrückhalt in der Fläche, Versickerungsmöglichkeiten und -kapazitäten insbesondere durch Gewässer-, Moor- und Auenrenaturierungen, abflussbremsende Boden- und Landschaftsstrukturen und die Verbesserung des Wasserrückhalts von Böden durch angepasste Landnutzung verbessert werden (G).</p>

### 1.2.2 Regionalplan Region Südostoberbayern (RP)

Der Regionalplan ist ein langfristig ausgerichtetes und fachübergreifend abgestimmtes Gesamtkonzept für die Region Südostoberbayern. Er wird

aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) entwickelt und konkretisiert die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich.

Für den einzelnen Bürger dienen diese Festlegungen als zuverlässige Orientierungshilfe, denn sie geben den Rahmen vor, in dem raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen werden können. Für alle öffentlichen Planungsträger stellen die regionalplanerischen Ziele verbindliche Vorgaben dar, die zu beachten sind.

Im Regionalplan werden folgende Ziele und Grundsätze benannt (Auszug):

### **Grundlagen und Raumstruktur**

#### *Leitbild (A I 1)*

Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.

Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und eventuell vorhandene Entwicklungsunterschiede zwischen Teilräumen abgebaut werden. (1 G)

#### *Entwicklungsgrundsätze (A I 2)*

Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten. (2.1 G)

Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden. (2.2 G)

In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.

Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden. (2.3 G)

Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden.

Hierzu sollen die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden. (2.4 G)

Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen in allen Teilen der Region erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Zentralörtliche Einrichtungen sollen in zumutbarer Entfernung erreichbar sein. (2.5 G)

### **Ziele und Grundsätze**

#### *Teilräume (A II)*

Entsprechend des LEP ist der Markt Grassau als Grundzentrum eingestuft und bildet mit Marquartstein ein sog. Doppelgrundzentrum. Grassau befindet sich in der Gebietskategorie Allgemeiner ländlicher Raum. Der Gemeindebereich südlich der B 305 befindet sich im Alpenraum.

Im Allgemeinen ländlichen Raum soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. (1.1 G)

Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu. (1.2 G)

Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt werden, dass die Vielfalt und Eigenart des alpinen Naturhaushalts und die regionstypischen Orts- und Landschaftsbilder erhalten bleiben. (4.1 G)

Die Überbeanspruchung des Alpenraums, insbesondere von Natur und Landschaft, durch Freizeitaktivitäten und Bau neuer Tourismusinfrastruktur soll vermieden werden. Naturverträgliche Erholungsformen sollen im Vordergrund stehen. (4.2 G)

Alpine Naturgefahren sollen bei raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt und ihr Gefährdungspotenzial reduziert werden. Dazu sollen Bergwälder und nachhaltig genutzte Almflächen insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden. (4.3 G)

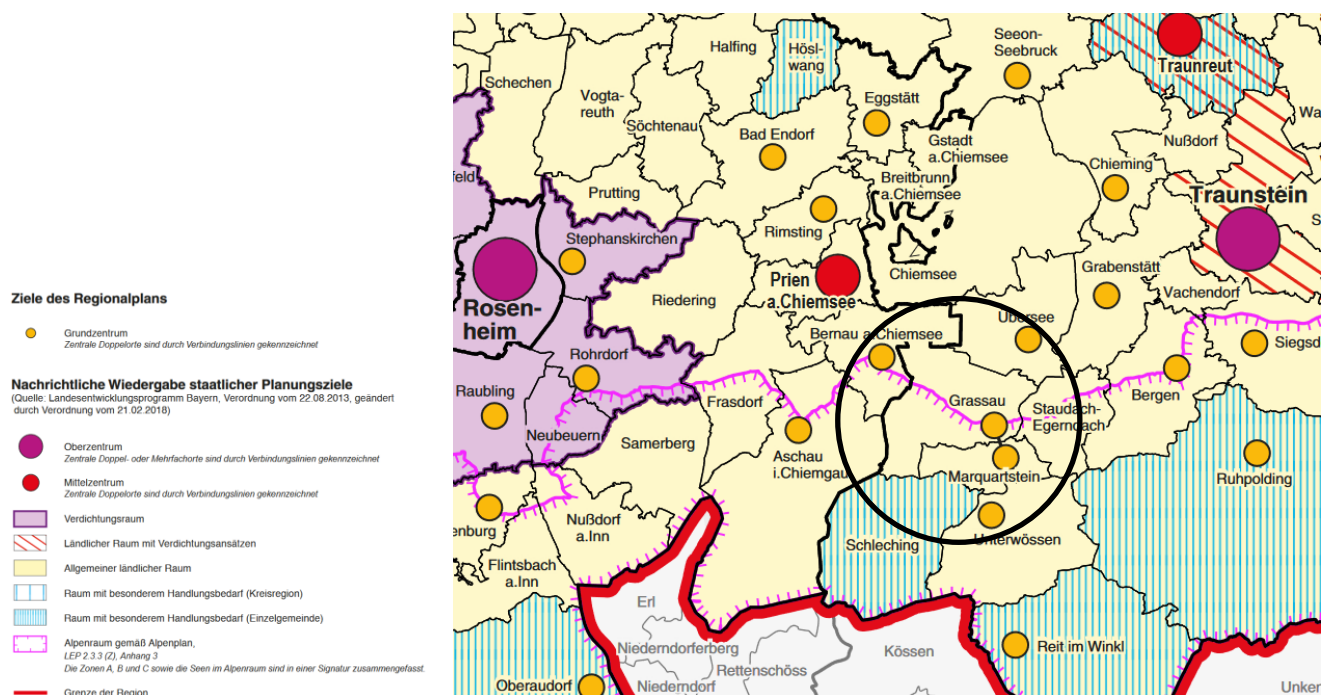
Auch in den Alpentälern soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. (4.4 G)

*Zentrale Orte (A III)*

Grassau und Marquartstein bilden jeweils ein Doppelgrundzentrum. Die Doppelgrundzentren nehmen den Versorgungsauftrag jeweils gemeinsam wahr. (1.1 Z)

In den Grundzentren der Region sollen die grundzentralen Versorgungseinrichtungen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung sollen in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte gebündelt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Grundzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden. (1.2 G)

Die Doppel- und Mehrfachzentren der Region sollen sich jeweils untereinander zur Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsaufgaben und zur Steuerung des Einzelhandels abstimmen. Raumbedeutungsame Planungen sollen aufeinander abgestimmt werden. Zur Wahrnehmung des gemeinsamen Versorgungsauftrags soll eine leistungsfähige Verknüpfung der Teilorte mit dem öffentlichen Personenverkehr sichergestellt werden. (2 G)



Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur, RP Südostoberbayern, 2020

*Siedlungswesen (B II)*

Leitbild

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (1 G)

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

#### Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (3.1 Z)

Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen. (5 G)

#### Siedlungsentwicklung im Alpengebiet und am Chiemsee

Im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung soll die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen. Dabei soll ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen besonders Rechnung getragen werden. (7.1 G)

Im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung soll die ansässige Bevölkerung bei der Bereitstellung von Bauland und der Verbesserung der Wohnungsverorgung vorrangig berücksichtigt werden. (7.2 G)

Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping sollen im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden. In diesen Gebieten sollen keine die Freiraumfunktion beeinträchtigenden oder großflächigen Freizeiteinrichtungen vorgesehen werden. (7.3 Z)

Lawinen-, hochwasser- und murengefährdete Bereiche sollen von einer Bebauung freigehalten werden. (8 Z)

Auf weitere Ziele und Grundsätze wird auf den Regionalplan Teil B II, Punkte 1 bis 8 verwiesen.

### **Natur und Landschaft**

#### *Natur und Landschaft*

#### **B I Natur und Landschaft**

##### 2 Z: Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.

Ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen und Feuchtgebiete, das Landschaftsbild prägende Elemente wie exponierte Kuppen und Hänge sowie Überschwemmungsgebiete sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Bestehende Schäden im Landschaftsbild oder am Naturhaushalt sollen beseitigt werden. In geeigneten Fällen soll eine natürliche Sukzession ermöglicht werden. Ein Rückbau versiegelter Flächen soll angestrebt werden.

#### 2.1 Z: Siedlungsgebiete

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. Überdeckte Gewässerstreifen sollen nach Möglichkeit wieder geöffnet und renaturiert, naturnahe Kleinstrukturen, wie Ranken, Baumbestände, Hecken oder Gräben, erhalten werden. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

#### 2.2 Z: Landwirtschaftliche Nutzflächen

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen soll darauf hingewirkt werden, dass sie den örtlichen ökologischen Erfordernissen angepasst bewirtschaftet werden. Besonders in empfindlichen Bereichen sind Nutzungsextensivierungen und Formen des ökologischen Landbaus anzustreben, der generell stärker gefördert werden soll. Auf Grünlandstandorten, wie z.B. Überschwemmungsgebieten und erosionsgefährdeten Lagen, soll auf Grünlandumbruch verzichtet werden. Der Bodenerosion soll durch geeignete Bewirtschaftungsformen entgegengewirkt werden. Kleinräumige Geländestrukturen und reliefbildende Geländeformen sollen erhalten werden. Hecken, Streuobstbestände und Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden.

#### 2.3 Z: Wälder

Die bestehenden Auwaldreste sollen mit der dazu erforderlichen Fließdynamik der angrenzenden Flüsse erhalten und durch Renaturierungsmaßnahmen vermehrt werden. Eingriffe in Auwälder und potentielle Auwaldstandorte, die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige Versiegelungen sind zu vermeiden. An ... Tiroler Achen, ... soll auf eine Verbesserung der Auwaldsituation hingewirkt werden.

#### 2.4 Z: Gewässer

An den Gewässern der Region soll die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen

Verbesserungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden. Es sollen durchgängige Uferstreifen mit verringerter Nutzungsintensität erhalten bzw. geschaffen werden. Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrückhalteräume sollen vor weiterer Bebauung und Besiedelung oder sonstiger intensiver Nutzung freigehalten oder den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechend wieder freigemacht und erweitert werden. Nutzungsänderungen von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrückhalteräumen bedürfen wirkungsgleicher Ausgleichsmaßnahmen, soweit dem nicht überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls entgegenstehen.

#### 2.5 Z: Feucht- und Trockengebiete

Moore sollen vollständig erhalten werden. Aufforstungen und Entwässerungen sind zu vermeiden. Nicht mehr intakte Moore sollen in geeigneten Fällen einer Renaturierung zugeführt werden. Torfabbau ist nur auf geeigneten Flächen und nur für medizinische Zwecke zulässig.

Erholungsnutzung in Moorbereichen soll eingeschränkt werden. Bei bestehenden Wanderwegen, die nicht aufgelöst werden können, sollen Wegegebote erlassen werden.

An den Rändern der Moore sollen Pufferzonen zu den intensiver genutzten Flächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Streuwiesen sollen erhalten werden. Dabei soll eine regelmäßige Mahd in 1 – 2-jährigem Turnus und eine extensive Nutzung ohne Düngung sichergestellt werden.

Die verschiedenartigen Ausprägungen der Mager- und Trockenstandorte sollen durch extensive Bewirtschaftungsformen bzw. Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand erhalten werden. Kalkmagerrasen (insbesondere auf Dämmen und Brennen) sollen durch geeignete Pflegemaßnahmen erhalten und entwickelt werden.

#### 2.6 Z: Berggebiete

Die Almwirtschaft soll unter Berücksichtigung ökologischer Belange erhalten werden und sich auf Gebiete mit geeigneten natürlichen Voraussetzungen konzentrieren. Almen sollen einer nachhaltigen, dauerhaft umweltgerechten landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Behirtung des Almviehs soll unterstützt werden. Zufahrten sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang und landschaftsschonend ausgebaut werden. Die Bereinigung der Waldweiderechte soll fortgeführt werden.

Die Erholungsnutzung im alpinen Gelände soll von den ökologisch empfindlichen Bereichen und den Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten abgelenkt werden. Markierte Wanderwege, Loipen und ähnliches sollen erforderlichenfalls verlegt werden.



In den Alpentälern und zwischen den besiedelten Flächen sollen ausreichend Grün- und Freiflächen erhalten bleiben. Historische Streusiedlungsstrukturen sollen erhalten werden.

### 3.1 Z: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.

Folgende Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:

3.1.2 Z: Haupteinheit 027 „Chiemgauer Alpen“ 06 westl. Chiemgauer Alpen zwischen Aschau i. Chiemgau und Reit im Winkl

3.1.3 Z: Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ 28 Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen

## *Wasserwirtschaft*

### **IV Wasserwirtschaft**

5.2 Z: Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Rückhalteflächen sollen so weit wie möglich reaktiviert werden.

5.4 G: Bodenentwässerungen sollen auf Flächen, die auf Dauer landwirtschaftlich genutzt werden, nur noch ausnahmsweise vorgesehen werden. In landwirtschaftlich genutzten Überschwemmungsgebieten ist Grünlandnutzung vorzusehen. Abflussmindernde kleinteilige Strukturen sollen erhalten bleiben.

5.5 Z: Natürliche Moore, ... sollen nicht entwässert oder abgebaut werden. Wiedervernässung- und Rekultivierungsmaßnahmen sowie Deponierungseinrichtungen für die Badetorfrückführung sollen vorgesehen werden.

## *Tourismus und Erholung*

2.4.5 Das Rad- und Wanderwegenetz soll ergänzt und weiter ausgebaut werden, um Siedlungsbereiche und Erholungsgebiete besser zu verbinden. Das gilt auch für Verbindungen nach Österreich.

4.3 Chiemgauer Alpen (Nr. 3): Das bestehende Erholungsangebot soll verbessert und ergänzt werden. Eine weitere Erschließung soll in enger Abstimmung mit den Belangen der Ökologie und der Wasserwirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft ermöglicht werden.

**Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft (B V)**

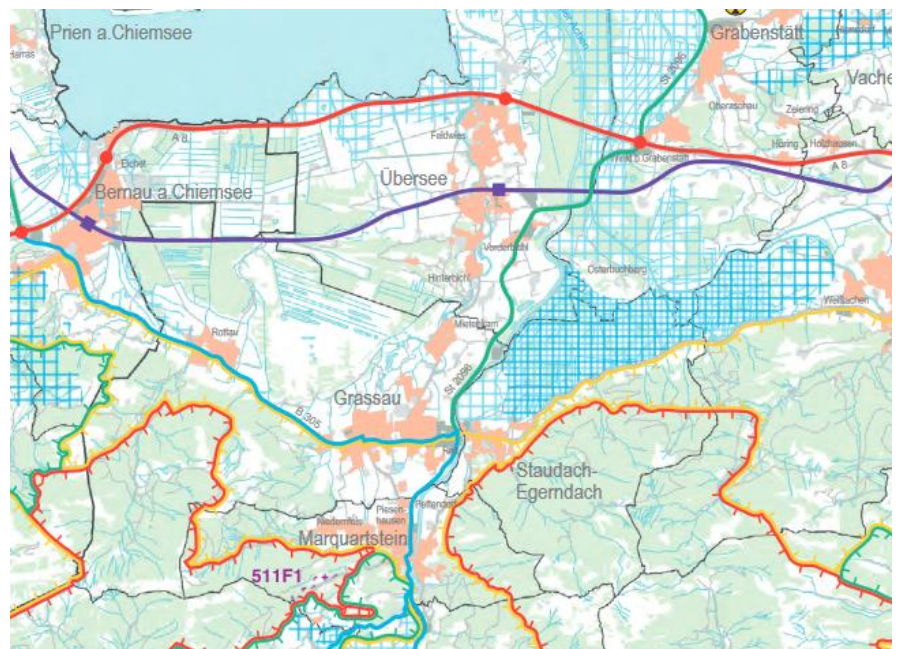
Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. Insbesondere das Oberzentrum Rosenheim, das mögliche Oberzentrum Traunstein, der Städtebund Inn-Salzach, die Entwicklungsachsen und die Mittelzentren sollen als Wachstumspole gestärkt werden. Dabei kommt den Innenstädten eine wichtige Funktion zu. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Oberösterreich, Salzburg und Tirol soll verstärkt werden. (1 G)

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. (3 G)

**Handel**

Die Gemeinden sollen die Einzelhandelsgrundversorgung gewährleisten und durch geeignete Maßnahmen die Attraktivität und Erreichbarkeit ihrer dörflichen Ortskerne, historisch gewachsenen Geschäftszentren und Stadtteilzentren erhalten, stärken und verbessern. Einzelhandelsgroßprojekte sollen baulich und verkehrlich in die Siedlungsstruktur integriert sein. Periphere Standorte sollen vermieden werden. (5.2 Z)

- a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen
  - Wasserwirtschaft
    - Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet
    - Überschwemmungsgebiet
  - Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung
    - Zone C > 62 dB(A) bis 67 dB(A)
    - Innere Teilzone Ci > 64 dB(A) bis 67 dB(A)
- b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele
  - Verkehr
    - Autobahn
    - Bundesstraße
  - Energie
    - Hochspannungsfreileitung (z.B. 110 KV)
    - Fernleitung für Erdgas
- c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
  - Alpenplan:
    - Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum
    - Zone A
    - Zone B
    - Zone C



Ausschnitt Karte 2 Siedlung und Versorgung, RP Südostoberbayern, 2017

### Energieversorgung

Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen. Bauliche Maßnahmen sind so schonend wie möglich in die Landschaft einzupassen und entsprechend durchzuführen. Verteilungsleitungen sollen gebündelt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden. Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden. Auf eine stärkere Kooperation auch mit Österreich soll hingewirkt werden. (7.1 Z)

Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu. (7.2 Z)

Auf weitere Ziele und Grundsätze zur Gewerbliche Wirtschaft und zum Arbeitsmarkt sowie zur Energieversorgung und zur Abfallwirtschaft wird auf den Regionalplan Teil B V, Punkte 1 bis 8 verwiesen.

### *Verkehrs- und Nachrichtenwesen (B VII)*

#### Leitbild

Die Verkehrsinfrastruktur und das Verkehrsangebot im Individualverkehr und im Öffentlichen Verkehr sollen in allen Teilräumen der Region leistungsfähig erhalten und nachhaltig entwickelt werden.

Bei dieser Entwicklung sind:

- den unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen von Bevölkerung und Gewerbe Rechnung zu tragen,
- eine Verkehrsvermeidung und -verminderung anzustreben,
- die verschiedenen Verkehrsträger zu verknüpfen,
- die Freiflächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten,
- die Kulturlandschaft zu erhalten und
- eine umweltverträgliche Verkehrsabwicklung durchzusetzen.

Die notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen für die verschiedenen Verkehrsträger sollen durch die Entwicklung und den Ausbau innovativer überörtlicher Mobilitätsdienstleistungen ergänzt werden.

Von besonderer Bedeutung ist dabei der Ausbau der Infrastruktur für Elektromobilität. (1.1 G)

Verknüpfung der Region mit dem überregionalen und internationalen Verkehrsnetz.

Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs soll zum einen die Verdichtungsräume um Rosenheim und Salzburg, die touristischen Gebiete sowie die Ober- und Mittelzentren stärken, zum anderen die Daseinsvorsorge im ländlichen Raum verbessern. (1.3.1 G)

Zentrale Verknüpfungspunkte für den öffentlichen Personennahverkehr sollen an den Bahnhöfen ..., Bad Reichenhall, Berchtesgaden, ..., Rosenheim und Traunstein ausgebaut werden. (1.3.2 G)

Bei der Planung und Verwirklichung von Maßnahmen zum Ausbau der Straßen- und Schieneninfrastruktur in der Region müssen

- dem Schutz der betroffenen Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen ein besonderer Stellenwert eingeräumt werden und
- den Belangen einer nachhaltigen kommunalen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden. (1.5 g)

#### Straßeninfrastruktur

Das vorhandene Straßennetz in der Region soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. Hierbei soll der Ausbau vorhandener Straßen Vorrang vor dem Neubau haben. Das Straßennetz soll so gestaltet werden, dass die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist. Die negativen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf die Umwelt sollen so weit wie möglich verringert werden.

Vor allem an Bundes- und Staatsstraßen sind möglichst begleitende Radwege vorzusehen. (2.1 G)

Das großräumige Straßennetz soll so gestaltet werden, dass es seine verkehrliche Funktion auch innerhalb der Region erfüllen kann. (2.2 G)

Im Zusammenhang mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz sollen vordringlich Unfallschwerpunkte beseitigt und Umgehungsstraßen vor allem zur Verbesserung der überörtlichen Verbindungsqualität, aber auch zur Minderung erheblicher örtlicher Belastungen geschaffen werden. (2.3 G)

#### Radverkehr

Die Infrastruktur für Radfahrer soll sowohl für die Nutzung im Alltagsverkehr als auch als touristisches Angebot verstärkt ausgebaut werden. Das kleinräumige Radwegenetz soll mit dem großräumigen – Landkreisgrenzen überschreitenden – verknüpft und zu einem möglichst flächendeckenden sicheren regionalen Radwegenetz entwickelt werden. Die Wegweisung von Fahrradwegen sollte ziel- und routenorientiert nach den etablierten Standards erfolgen. Um die Kombination zwischen Fahrrad und anderen Verkehrsträgern zu verbessern, sollen an den Verknüpfungsstellen der verschiedenen Verkehrsträger attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl vorgehalten werden. Im öffentlichen Personennahverkehr soll die Transportkapazität für die Mitnahme von Fahrrädern erhöht werden. (4 G)

#### Nachrichtenwesen

Das Angebot in der Telekommunikation soll leistungsfähig und flächendeckend gesundheitlich unbedenklich und landschaftsangepasst ausgebaut werden.

Die Standortvorteile durch die bestehenden Einrichtungen der lokalen und

regionalen Informations- und Kommunikationsinfrastruktur wie z.B. in Rosenheim sollen verstärkt genutzt werden. Dabei soll auch die Zusammenarbeit mit München und im Grenzbereich zu Österreich vor allem nach Salzburg und Kufstein erweitert werden. (7.1 G)

Hohe Antennenträger sollen in den südlichen Tourismusgebieten vermieden werden. Antennenträger sollen so weit wie möglich von mehreren Betreibern gemeinsam genutzt werden. Auf eine möglichst frühzeitige Information über die Errichtung soll hingewirkt werden. (7.2 Z)

Auf weitere Ziele und Grundsätze wird auf den Regionalplan Teil B VII, Punkte 1 bis 7 verwiesen.

*Bildung, Kultur, Soziales  
und Gesundheit (B VIII)*

Eine nachhaltige räumliche Entwicklung der Region fordert einen Ausgleich der sozialen Belange mit denen der Ökologie und Ökonomie. Die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen soll eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessern. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einbezogen werden. (1 G)

Die Angebote in Bildung, Kultur, Sozialem und Gesundheit sollen in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Grenzüberschreitende Angebote sollen einbezogen werden. Die Einzugsbereiche von Einrichtungen sollen sich an den Verflechtungsbereichen der zentralen Orte orientieren, soweit nicht der österreichisch-bayerische Grenzraum berührt ist.

Kleinräumig sollen insbesondere schulische Einrichtungen nahe zu Sportstätten gelegen sein. (2 Z)

Bildung und Kultur

Vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, sollen in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. (3.1.2 Z)

Schulen für Behinderte sollen erhalten bzw. als sonderpädagogische Förderzentren weitergeführt werden. Die Kooperation mit Grund- und Hauptschulen soll verbessert werden.

Der Erhalt aller Grund-, Teilhaupt- und Hauptschulen soll angestrebt werden. (3.1.4 Z)

Realschulen sollen verstärkt ausgebaut werden. (3.1.5 Z)

Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden. (3.1.8)

Der kulturelle Austausch mit Österreich soll im Rahmen der Euregios intensiviert werden. Auf die gegenseitige Anerkennung von beruflichen und schulischen Abschlüssen soll hingewirkt werden. Auf Verbesserungen des grenzüberschreitenden Schulbesuchs soll hingewirkt werden. (3.2 G)

... Die Fachhochschule Rosenheim soll im Bereich Holzbau und Kunststoff ausgebaut und erweitert werden. Der Ausbau zu einem leistungsfähigen Zentrum der Informations- und Kommunikationstechnologie soll weiterbetrieben werden. ... (3.4 Z)

Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. Die stationären Einrichtungen sollen möglichst in zentralen Orten mit mindestens unterzentraler Einstufung vorgesehen werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein. (4 G)

Um die Bevölkerung in der gesamten Region bedarfsgerecht versorgen zu können, soll das vorhandene und funktional abgestufte Netz leistungsfähiger Krankenhäuser erhalten und so ausgebaut werden, dass in der Region jede erforderliche Krankenhausleistung einschließlich der Versorgungsstufe III. angeboten werden kann. Dabei soll die stationäre Psychiatrie möglichst dezentral bedarfsgerecht ausgebaut werden. ... (5 G)

Auf weitere Ziele und Grundsätze wird auf den Regionalplan Teil B VIII, Punkte 1 bis 5 verwiesen.

### 1.2.3 **Waldfunktionsplan**

Wald erfüllt grundsätzlich verschiedene Nutz-, Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen. Diese können unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Besonders hochwertige Funktionen erfordern einen Schutz dieser Flächen. Im Waldfunktionsplan sind Waldflächen mit besonderer Bedeutung erfasst. Wälder mit Funktionszuweisung sollen erhalten und bewirtschaftet werden, dass die Zielsetzung bestmöglich und nachhaltig erfüllt werden kann.

Schutzwald für Lebensraum Landschaftsbild Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand

Die Waldbereiche um das Rottauer und Kendlmühlfilz gilt als Wald mit besonderer Funktion für Genressourcen. Die Waldflächen dienen damit der Gewinnung von forstlichem Vermehrungsgut zur Förderung der Forstwirtschaft sowie der Erhaltung und Nutzung der genetischen Vielfalt der in den Wäldern vorkommenden Baum- und Straucharten.

Lawinenschutzwald

Intakte und funktionengerecht strukturierte Wälder schützen vor Lawinen, indem sie die Entstehung labiler Schneedecken weitgehend verhindern. Lawinenschutzwald schützt damit Siedlungen, Verkehrswege und andere Objekte sowie Erholungsgebiete und tiefer gelegene Wälder. Die Hänge des Einöder Bergs, Breitenberg, Ledererrücken, Schwarzenberg, Friedenrath, Großstaffen die hauptsächlich das Rottauer Tal umgeben sind als Lawinenschutzwald gekennzeichnet.

Bodenschutzwald

Bodenschutzwald schützt gefährdete Standorte sowie benachbarte Flächen vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosion, Rutschungen und Steinschlag, Aushagerung und Humusabbau. Die Hänge des Einöder Bergs, Breitenberg, Ledererrücken, Schwarzenberg, Friedenrath, Großstaffen die hauptsächlich das Rottauer Tal umgeben sind als Bodenschutzwald gekennzeichnet.

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung

„Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung“ dient der Erholung und dem Naturerlebnis der Besucher in besonderem Maße. Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe I wird von so vielen Erholungssuchenden aufgesucht, dass in der Regel Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstromes und Erholungseinrichtungen erforderlich sind. Diese sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung, Intensitätsstufe II wird zwar ebenfalls stark besucht, nicht jedoch in gleichem Maße wie bei Stufe I. Bei der Waldbewirtschaftung soll auf die Erholung Rücksicht genommen werden. Die Waldflächen des Rottauer Tals sind als solche dargestellt sowie die Waldflächen auf den westlich an Grassau angrenzenden Hängen.

#### **1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreis Traunstein stellt fachlich abgestimmte für den Arten- und Biotopschutz erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es liefert konkrete Ziele und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung bedeutsamer Lebensräume um diese nachhaltig zu sichern. Grundlagen sind die Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung, floristische Kartierungen sowie weitere ökologische Bestandsaufnahmen und Untersuchungen im Landkreis. Das ABSP diene als Basis zur Ableitung von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

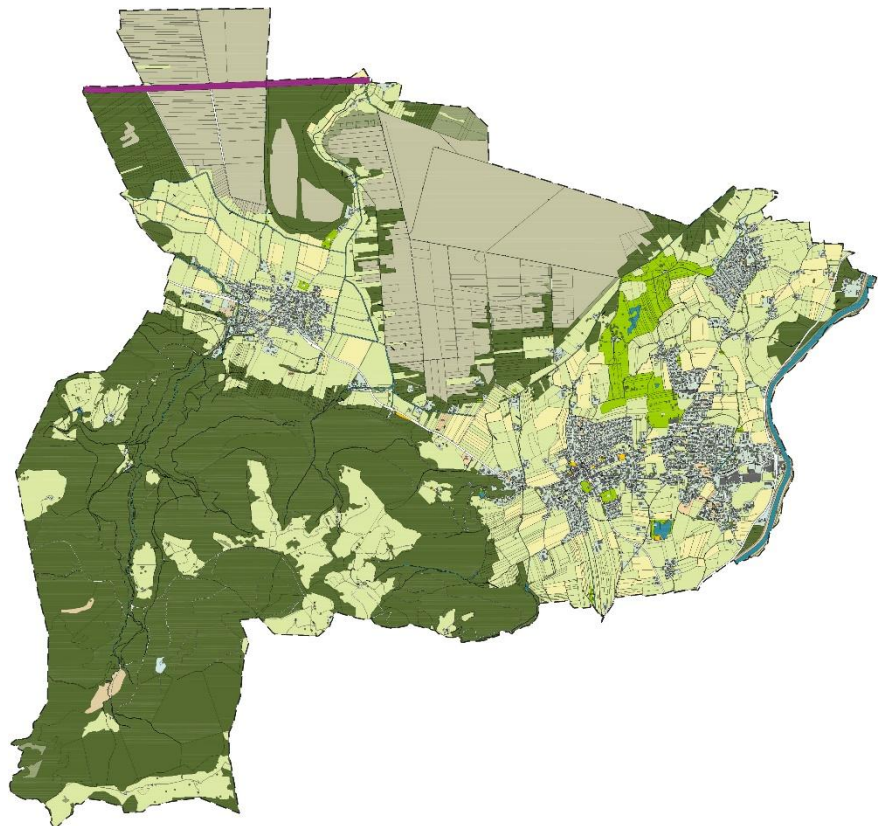
Das ABSP stammt aus dem Jahre 2008

## 1.3 Strukturdaten

### 1.3.1 Flächenerhebungen und Siedlungsdichte

Flächenerhebungen	Nutzungsart	31.12.2020		31.12.2023	
		ha	%	ha	%
Siedlung		310,94	8,69	315,72	8,82
	<i>davon Wohnbaufläche</i>	146,42	4,09	150,97	4,22
	<i>davon gem. Baufläche</i>	58,48	1,63	56,47	1,58
	<i>davon Gewerbefläche</i>	28,02	0,78	30,63	0,86
Verkehr		107,03	2,99	105,38	2,94
Vegetation		3.115,78	87,09	3.112,31	86,99
	<i>davon Landwirtschaft</i>	1.072,81	29,98	1.067,26	29,83
	<i>davon Wald</i>	1.340,84	37,48	1.324,07	37,01
	<i>davon Moor</i>	644,59	19,02	638,29	17,84
Gewässer		43,90	1,23	44,23	1,24
Bodenfläche gesamt		3.577,65	100,0	3.577,65	100,0

Quelle: Genesis-Online Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024



Flächennutzung, Bestand, Darstellung PLANKREIS & WGF, 2023, ohne Maßstab



Fast 90% des Gemeindegebietes werden durch Vegetation und Wasser belegt. Nur knapp 9 % des Gemeindegebietes wurden 2023 als Siedlungsfläche erhoben. Das macht deutlich, das Grassau stark durch den Landschaftsraum geprägt wird. Eine Besonderheit in Grassau sind die großen Moorflächen (knapp 20%), die sich in den Siedlungsraum schieben und diesen in die beiden Gemeindebereiche Rottau und Grassau / Mietenkam teilen.

Bevölkerungsdichte  
Ausgehend von 150 ha Wohnbaufläche und 56 ha an gemischten Bauflächen ergibt sich bei einer Einwohnerzahl von 7.285 (Stand 2023, Quelle: Genesis Datenbank) eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von ca. 41 EW/ha (Einwohner pro Hektar). Bei der Belegungsdichte von ca. 1,9 EW/WE (Quelle: Statistik kommunal, Wert 2022) entspricht dies einer Siedlungsdichte von ca. 21 WE/ha (Wohneinheiten pro Hektar).

### 1.3.2 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre	Jahr	Einwohner	Wachstum gegenüber Vorjahr	
			Anzahl	%
	2014	6.661	199	3,1
	2015	6.743	82	1,2
	2016	6.748	5	0,1
	2017	6.818	70	1,0
	2018	6.851	33	0,5
	2019	6.878	27	0,4
	2020	6.963	85	1,2
	2021	7.115	152	2,1
	2022	7.228	113	1,6
	2023	7.285	57	0,8

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Ausgehend von den statistischen Daten des Landesamtes im Rückblick auf die letzten 10 Jahre zeigt sich mit einer Rate von durchschnittlich 1,2 % ein stetiges Wachstum. Vor allem in den Jahren 2021 und 2022 ist ein anhaltend starkes Wachstum zu verzeichnen.

Bevölkerungsbewegung	Jahr	Geboren	Gestorb.	Saldo	Zuzug	Fortzug	Saldo
	1980	46	40	6	384	305	79
	1990	63	58	5	464	356	108
	2000	67	63	4	487	448	39
	2010	43	69	-26	451	428	23
	2019	72	64	8	456	441	15
	2020	56	69	-13	566	465	101
	2021	50	84	-34	552	364	188
	2022	60	97	-37	638	488	150

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Altersstruktur	Alter	Grassau 05/2011		Grassau 12/2021		Landkreis 12/2021	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
	unter 6	311	4,9	391	5,5	10.240	5,5
	6 - 15	534	8,5	573	8,1	14.191	8,0
	15 - 18	204	3,2	205	2,9	4.950	2,8
	18 – 25	488	7,8	449	6,3	12.530	7,0
	25 – 30	292	4,6	341	4,8	10.282	5,8
	30 – 40	651	10,3	783	11,0	21.642	12,1
	40 – 50	985	15,7	881	12,4	21.087	11,8
	50 – 65	1.352	21,5	1.636	23,0	42.098	23,6
	65+	1.474	23,4	1.856	26,1	41.427	23,2
	Σ	6.291	100,0	7.115	100,0	178.447	100,0

Quelle: Statistik Kommunal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

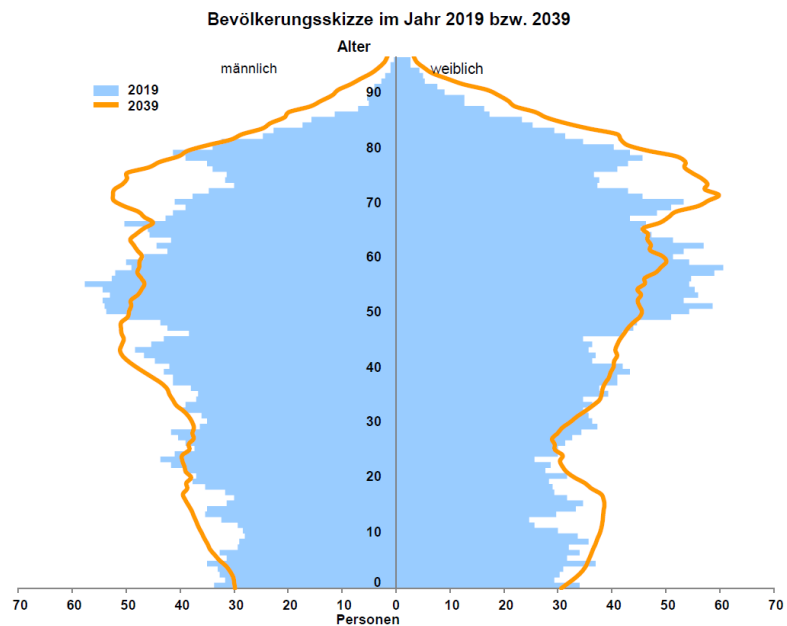
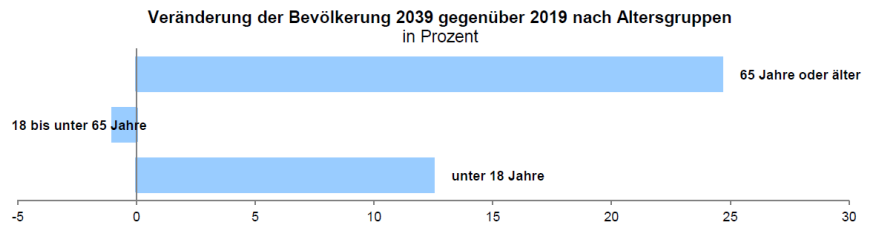
Der Bevölkerungszuwachs in Grassau entsteht im Wesentlichen durch Zu-  
zug.

In der Alterspyramide sind über einen Zeitraum von 10 Jahren nur leichte  
Verschiebungen zu erkennen. Dabei ist eine leichte Abnahme der Einwoh-  
ner zwischen 18 und 15 sowie zwischen 40 und 50 Jahren zu erkennen.  
Dies könnte mit einer Verschlechterung des Angebotes an Arbeitsplätzen  
und Ausbildungsplätzen zusammenhängen. Der Bevölkerungsanteil an  
Senioren über 65 Jahren ist gestiegen und liegt jetzt etwas über dem des  
Landkreises. Dies resultiert vermutlich aus dem im März 2021 eröffneten  
Seniorenzentrum.

**Bevölkerungsprognosen** Eine wichtige Grundlage für die Flächennutzungsplanung stellt die zukünf-  
tige Bevölkerungsentwicklung dar. Als Quellen dienen die Daten des Lan-  
desamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere neben der „[Statistik  
Kommunal 2023, Markt Grassau, März 2024](#)“, der „Demographie-Spiegel  
für Bayern, Markt Grassau, Berechnungen bis 2039, August 2021.“

**Demographie-Spiegel für Bayern** Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerisches Landesamtes für  
Statistik gehen für den Markt Grassau von einer Veränderung der Bevöl-  
kerung von 2,5 bis 7,5% für 2033 gegenüber 2019 aus. Es wird dort für  
2039 eine Personenzahl von rd. 7.400 angenommen bzw. eine Bevölke-  
rungsveränderung von 7,7% auf 20 Jahre (ca. 0,4% pro Jahr). Aktuell (De-  
zember 2023) sind bereits **7.285 Einwohner** in Grassau gemeldet. Damit  
ist bereits heute **fast die für 2029** erwartete Einwohnerzahl erreicht, also **6**  
Jahre früher.

Die Demografischen Indikatoren des Bayerischen Landesamtes für Statis-  
tik gehen im Demographie-Spiegel bis 2039 von einem Zuwachs an Ein-  
wohnern über 65 Jahre (+ 24,7%) gegenüber 2019 aus, wobei davon vor  
allem der Anteil der Einwohner über 75 Jahren ansteigt.



Quelle: Demographie-Spiegel bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Mit Blick auf die Alterspyramide zeichnet sich auch in Grassau eine weitere Überalterung der Gesellschaft ab. Die Prognose für Grassau geht jedoch von einer, im Verhältnis zu anderen Gemeinden Bayerns, eher geringeren Überalterung von + 24,7% aus. (Vergleich: Landkreis Traunstein + 26,7%) Insgesamt verändert sich das Durchschnittsalter voraussichtlich von 45,9 Jahren auf 47,0 Jahre. Der Jugendquotient steigt von 32,7 auf 37,3 Jahre leicht an, stärker verändert sich der Altenquotient, der von 37,3 auf 44,5 steigt.

**Planungshorizont  
Flächennutzungsplan**

Der offizielle Wert aus der Regionaltabelle des Zensus von 30.Juni 2022 liegt bei 6.752 Einwohnern in Grassau. Dieser Wert liegt deutlich unter den Angaben der Statistik kommunal und der auf Basis des Zensus 2011 für 2022 ermittelten Prognose. Aktuell laufen die Abgleiche mit den Kommunen und die Neuberechnungen für aktuelle Bevölkerungsvorausberechnungen. Da diese neuen Angaben bislang nicht vorliegen, wird für die Bedarfsermittlungen für den Flächennutzungsplan auf die Daten der Statistik kommunal 2023 und den Demographiespiegel von 2021 bis 2039 zurückgegriffen, wohlwissend, dass diese Angaben über den aktuellen Werten liegen und die Bevölkerungsprognose vermutlich etwas geringer ausfallen könnte.

Das starke Wachstum der vergangenen Jahre hat zu einem großen Flächenverbrauch geführt. Zudem müssen adäquat zu den wachsenden Bevölkerungszahlen auch infrastrukturelle Maßnahmen nachgezogen werden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und einer weiteren starken Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken, gehen die Planungsziele der Gemeinde für die Siedlungsentwicklung der kommenden Jahre nicht von einem Wachstumsvolumen wie in den letzten Jahren aus, sondern orientieren sich an den Prognosen des Demographiespiegels des Statistischen Landesamtes.

Es wird danach mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 580 Einwohnern für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans als Basis strategischer Überlegungen ausgegangen.

**1.3.3 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur**

Mit der Schließung der Körting-Werke 1978 hat sich der Arbeitsmarkt in Grassau stark verändert. Durch betriebliche Veränderungen und den Rückbau der Produktion hat sich das Arbeitsplatzangebot von damals ca. 2.000 Arbeitsplätzen heute stark reduziert. Mit mehr als 500 Beschäftigten ist die heutige Firma Katek Grassau aber noch immer der größte Arbeitgeber am Ort.

Gedenktafel „Körtingstraße“ am ehemaligen Betriebsgelände



Beschäftigte	Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort	Beschäftigte am Wohnort	Pendlersaldo
	2015	1.553	2.302	- 749
	2016	1.595	2.370	- 775
	2017	1.595	2.428	- 833
	2018	1.609	2.475	- 866
	2019	1.586	2.496	- 910
	2020	1.598	2.491	- 893
	2021	1.696	2.562	- 866
	2022	1.847	2.679	- 832

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort Grassau nimmt in den letzten Jahren gleichmäßig zu, die Zahl der Arbeitsplätze zeigt nach wenig Veränderungen in den Jahren 2017 - 2020 ab dem Jahr 2021 wieder einen Aufwärtstrend.

Der Pendlersaldo ist damit anhaltend negativ und lag 2022 mit 31% noch deutlich über dem des Landkreises und der Nachbargemeinden.

Erwerbstätigkeiten

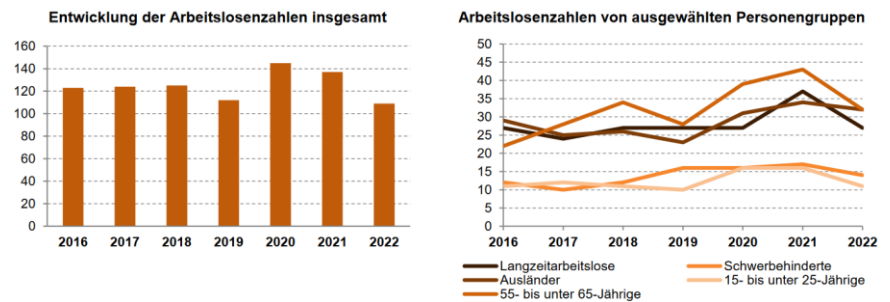
Jahr	Erwerbstätige insgesamt	Produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	Unternehmensdienstleister	Öffentliche und private Dienstleister	Land- und Forstwirtschaft
2016	1.595	691	429	181	283	11
2017	1.595	687	414	188	291	15
2018	1.609	688	421	190	297	13
2019	1.586	639	-	175	303	-
2020	1.598	650	447	186	298	17
2021	1.696	654	480	185	357	20
2022	1.847	704	-	216	398	-

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Die Art der Erwerbstätigkeiten verteilt sich 2021 mit ca. 38 % im Produzierenden Gewerbe, 28 % im Bereich Handel, Gastgewerbe, Verkehr und 32 % im Dienstleistungssektor relativ gleichmäßig. Diese Mischung hat sich in den letzten Jahren kaum verändert.

Die Zahl der Landwirte hat sich in den letzten 5 Jahren fast verdoppelt, spielt aber im Hinblick auf die Beschäftigten insgesamt eine untergeordnete Rolle. Laut Statistik Kommunal waren 2020 in Grassau 38 landwirtschaftliche Betriebe (Haupt- und Nebenerwerb) auf einer Fläche von ca. 875 ha gemeldet.

Arbeitslosenzahlen



Entwicklung der Arbeitslosenzahlen – insgesamt und Arbeitslosenzahlen ausgewählter Personengruppen,

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Die Zahl der Arbeitslosen in Grassau hat seit 2019 zugenommen. Nach einem Hochpunkt 2021 sind die Zahlen wieder etwas zurückgegangen. 2022 waren 109 Personen arbeitslos gemeldet. 27 davon gelten als Langzeitarbeitslose. Mit 32 Arbeitslosen älter als 55 Jahre, 11 unter 25 Jahren sowie 32 Ausländern verteilen sich die Arbeitslosen auf alle Bevölkerungsschichten.

Grund für die jüngste, leichte Zunahme der Arbeitslosenzahlen kann die pandemische Lage sein. Nach einer allgemeinen Erholung der Wirtschaft wird wieder mit einem Rückgang der Zahlen gerechnet, [der 2022 schon abzulesen war](#).

Die Zahlen ergeben eine Arbeitslosenquote für den Markt Grassau von ca. [5,5 %](#), und liegt damit über der des Landkreises mit [3,1 %](#).

Der Flächennutzungsplan soll ausreichend Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen bieten, um das innerörtliche Arbeitsplatzangebot zu verbessern. Auch kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe sollen Berücksichtigung finden.

### 1.3.4 Bautätigkeiten und Wohnungswesen

Wohngebäude	Jahr	Wohngebäude insgesamt	Gebäude mit 1 Wohnung	Gebäude mit 2 Wohnungen	Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen
	2015	1.787	1.194	329	264
	2016	1.806	1.206	333	267
	2017	1.816	1.209	338	269
	2018	1.829	1.216	341	272
	2019	1.837	1.219	342	276
	2020	1.842	1.222	343	277
	2021	1.864	1.231	346	287
	<a href="#">2022</a>	<a href="#">1.880</a>	<a href="#">1.241</a>	<a href="#">349</a>	<a href="#">290</a>

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Wohnungen	Anzahl der Wohnungen insgesamt ( <a href="#">2022</a> )	<a href="#">3.742</a>
	durchschnittliche Raumzahl	4,5
	durchschnittliche Wohnfläche	100,4 m <sup>2</sup>
	Einwohner je Wohneinheit	<a href="#">1,93 EW / WE</a>

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Baugenehmigungen	Jahr	Anzahl neue Wohngebäude	davon mit 1 Wohnung	(%)	neue Wohnungen
	2012	13	9	69,2	29
	2013	14	7	50,0	40
	2014	11	9	81,8	24
	2015	15	11	73,3	27
	2016	22	12	54,4	40
	2017	7	6	85,7	8
	2018	14	5	35,7	47
	2019	9	2	22,2	149
	2020	20	9	45,0	89
	2021	36	27	75,0	80
	<a href="#">2022</a>	<a href="#">19</a>	<a href="#">10</a>	<a href="#">52,6</a>	<a href="#">52</a>

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Baufertigstellungen	Jahr	Anzahl neu errichtete Wohngebäude	davon mit 1 Wohnung	(%)	neue Wohnungen
	2012	13	12	92,3	17
	2013	16	6	37,5	53
	2014	11	10	90,9	15
	2015	13	10	76,9	22
	2016	19	13	68,4	34
	2017	10	3	30,0	23
	2018	13	7	53,8	31
	2019	8	3	37,5	28
	2020	4	3	75,0	11
	2021	22	10	45,5	218
	2022	16	12	75,0	27

Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

Das Wohnungswesen in Grassau wird mit einem Anteil von ca. 66% durch Einfamilienhäuser bestimmt.

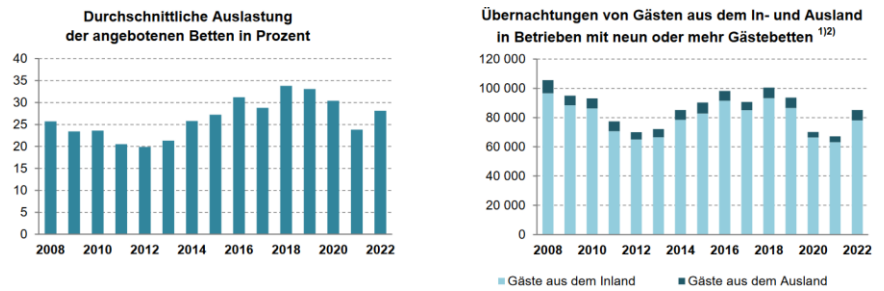
Die Bautätigkeit nimmt über die Jahre zu und wieder ab. In den letzten 10 Jahren wurden pro Jahr im Schnitt **ca. 44** neue Wohneinheiten errichtet. Der Anteil von Einfamilienhäusern daran ist nach wie vor hoch, auch wenn sich in den letzten Jahren eine leichte Tendenz hin zum Mehrfamilienhaus ablesen lässt. Der hohe Anteil an Wohnungen im Jahr 2021 resultiert aus der Bebauung an der Kaiserblickstraße mit der Eröffnung des Seniorenzentrums und verschiedenen Wohnformen. **Rechnet man dies heraus ergeben sich durchschnittlich 26 neue Wohnungen pro Jahr.**

### 1.3.5 Tourismus

Grassau und Rottau sind als Luftkurort im Chiemgau geführt. Es besteht ein vielseitiges Angebot für Freizeit, Sport und Erholung. Neben den klassischen Angeboten der Region gibt es in Grassau ein großes Resort, dass sich auf Golf spezialisiert hat, „Das Achental“.

Im Jahr **2022** waren in Grassau **26** Beherbergungsgebiete mit jeweils mindestens 10 Betten und einer Kapazität von insgesamt **911** Gästebetten geöffnet. **85.156** Gästeübernachtungen mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer **von 3,2 Tagen** wurden registriert. Hinzu kamen **29.778** Gästeübernachtungen in kleineren Beherbergungsbetrieben mit einer Aufenthaltsdauer von durchschnittlich **6,2** Tagen. Der Anteil von Gästen aus dem Ausland liegt bei ca. **3,2 %**.

**Die touristische Aktivität hat damit nach dem aus der Pandemie begründeten Rückgang 2020/21 im Jahr 2022 wieder deutlich zugenommen.**



Quelle: Statistik Kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024

### Ökomodell Achantal

Im Verein Ökomodell Achantal, der im Jahre 1999 gegründet wurde, haben sich die Gemeinden Bergen, Grabenstätt, Grassau, Marquartstein, Reit im Winkl, Schleching, Staudach-Egerndach, Übersee und Unterwössen zusammengeschlossen. Sie fördern eine umweltverträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung der Region.

Das Ökomodell Achantal koordiniert die gemeindeübergreifenden Aufgaben und gibt neue Impulse: Der Verein möchte die Region nach innen stärken und nach außen imagebildend wirken.

Die Förderung und Entwicklung eines naturverträglichen Tourismus ist dabei eines der Ziele des Vereins.



## 1.4 Ortsstruktur und Siedlungswesen

### 1.4.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

#### Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde wird vom Tal der Tiroler Ache geprägt. Nach Süden schließen sich die Chiemgauer Alpen an mit Kampenwand und Hochplatte westlich der Ache, sowie Hochgern und Hochfelln östlich der Ache. Zwischen den beiden größeren Siedlungsbereichen Grassau und Rottau befinden sich die ausgedehnten Moorgebiete der Kendlmühlfilzen. Der Chiemsee liegt nördlich in etwa 7 km Entfernung.



*Grassau aus der Luft mit Blick Richtung Chiemsee, Homepage Stadt Grassau, 2024*

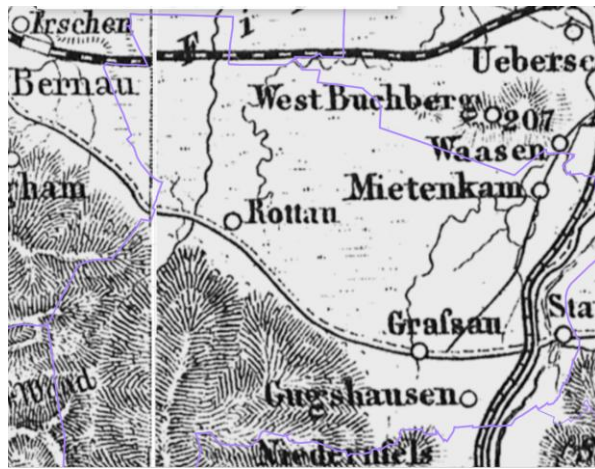
Die Entwicklung Grassaus hatte ab dem 17./18. Jahrhundert einen Aufschwung erfahren, als es zum zentralen Sitz mehrerer Handwerkszünfte für das Achantal aufstieg. Vor dieser Zeit waren kaum nennenswerte Siedlungsentwicklungen zu verzeichnen. Im Zuge der Verwaltungsreformen in Bayern entstand mit dem Gemeindeedikt von 1818 die heutige Gemeinde.

Im Jahre 1885 wurde die Bahnlinie Übersee-Marquartstein eröffnet. Sie trug wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung des Achantals bei, indem einerseits für den Güterverkehr neue Kapazitäten geschaffen wurden, andererseits der Fremdenverkehr einen großen Aufschwung erfuhr.

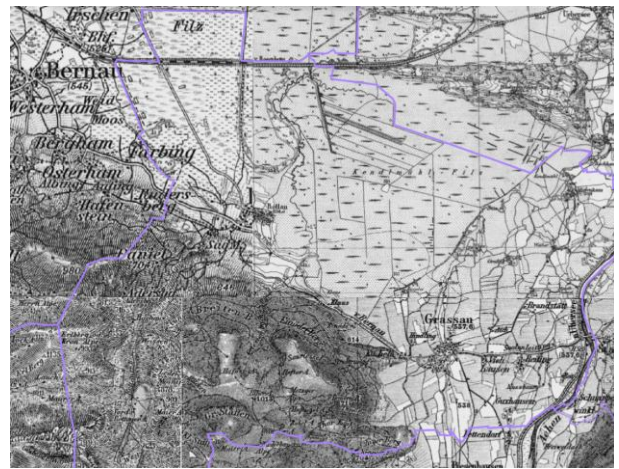
1920 wurde der Torfbahnhof mitten im Moor zwischen Grassau und Rottau errichtet. Durch das Moorgesetz, das in Bayern nach dem 1. Weltkrieg den Abbau von Torf regelte, wurde auch in den Kendlmühlfilzen damit begonnen, Torf als Brennmaterial abzubauen. Der Abbau wurde im Juni 1988 eingestellt.

Der Bau der Bundesstraße B 305 in den 1930er Jahren begünstigte den zunehmenden Individualverkehr im Tal. Die Straße verläuft von Bernau entlang Rottau durch den Ort Grassau nach Marquartstein.

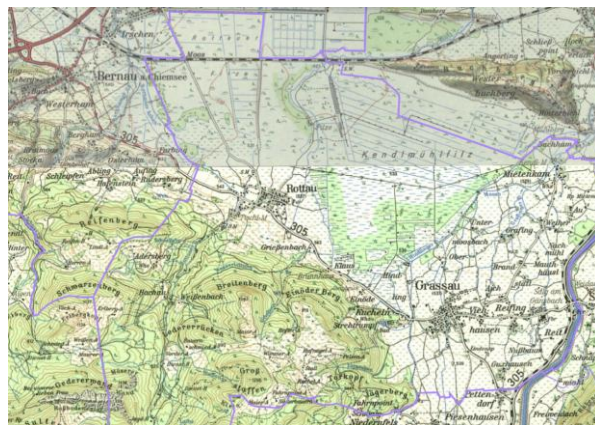
Zeitreise



1860



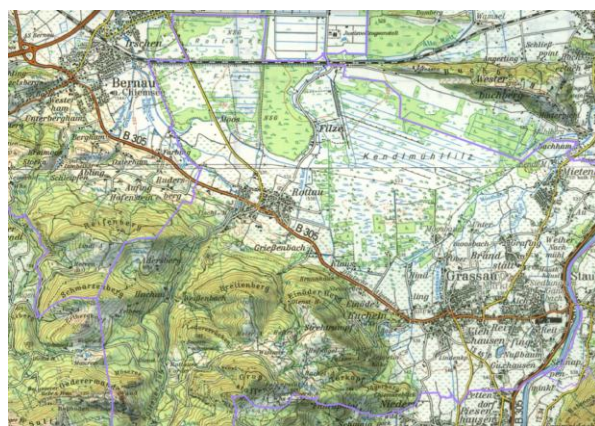
1913



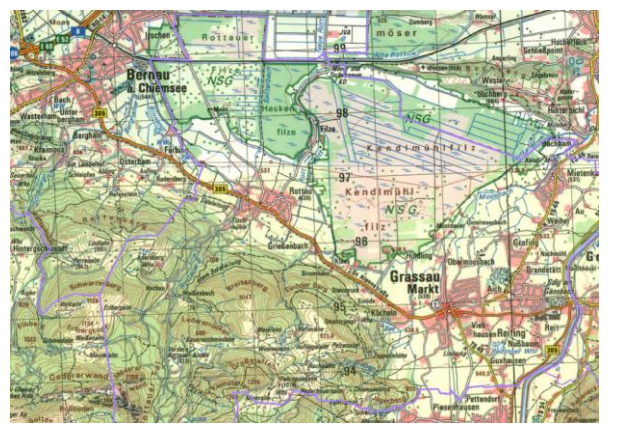
1964



1971



1991



2007

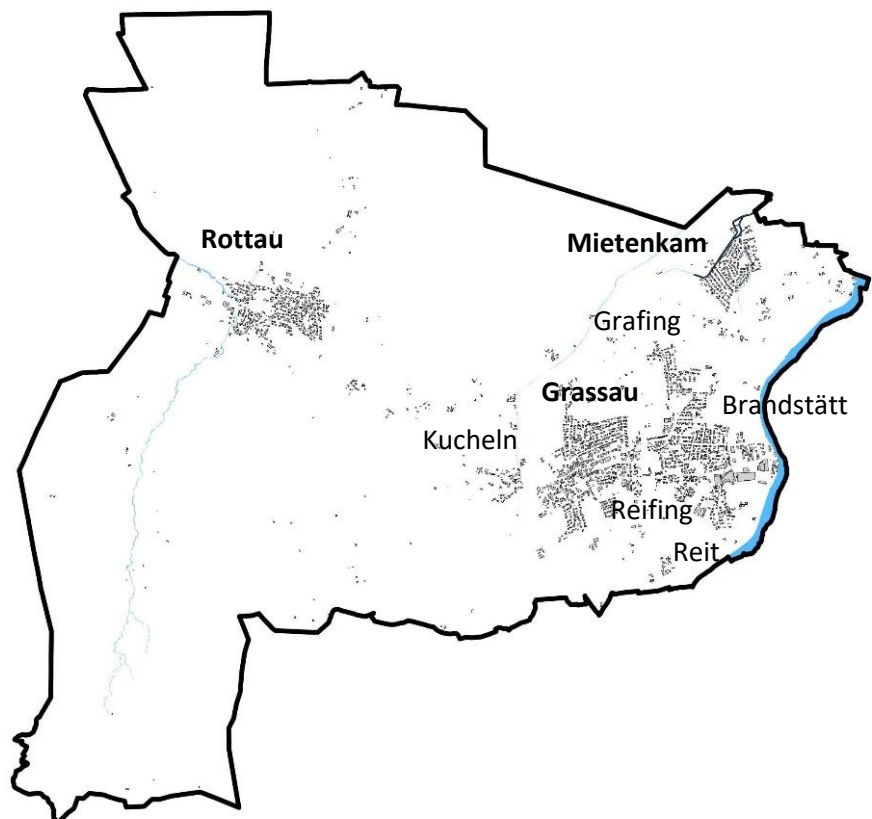
Siedlungsentwicklung Grassau, Quelle: Bayernatlas, Zeitreise, 2023, ohne Maßstab

Mit der Industrialisierung kam es zu einem tiefgreifenden Strukturwandel in der Landwirtschaft, so wurden Arbeitstiere durch Traktoren und andere Maschinen ersetzt, es konnten größere Flächen bewirtschaftet werden. Daraufhin veränderten sich die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der

Region radikal. Nach dem 2. Weltkrieg herrschte große Wohnungsnot. Viele Flüchtlinge kamen in die Region. Um schnell viel Wohnraum bereitzustellen zu können wurde 1949 der Bau der Gänsbachsiedlung beschlossen. Ein wichtiger Arbeitgeber war zu dieser Zeit die Schuhfabrik R. Beuthin. Östlich von Reifing wurde 1952 mit dem Bau der Radiowerke Körting begonnen. Sie brachte bis zu 2.000 Arbeitsplätze in die Region und war entscheidender Wachstumsmotor. Ab Mitte der 1970er Jahre weitet sich die Siedlungstätigkeit Richtung Viehausen, Reifing und Aich aus. 1978 musste die Firma Körting Konkurs anmelden, auch die nachfolgende neu gegründete Firma Gorenje gab 1983 auf. Mit der Übernahme durch die Katek GmbH (Kathrein) hat sich die Betriebsgröße bis heute immer weiter verkleinert.

Im Jahr 1965 erfolgte die Markterhebung. Bei der Gebietsreform 1972 wurde Rottau der Gemeinde Grassau eingemeindet. Ab Ende der 60er Jahre nahm die Siedlungstätigkeit erheblich zu. Große Einfamilienhausgebiete entstanden und Gewerbegebiete wurden ausgewiesen. Aufgrund der zentralen Lage im Achental ist Grassau nach wie vor ein beliebter Wohnort.

2023



Schwarzplan Grassau, Darstellung Plankreis, 2023, ohne Maßstab

Der Hauptort Grassau liegt westlich der Tiroler Achen. Mit den über die letzten Jahre zusammengewachsenen Ortsteilen wie z.B. Reifing und Brandstätt ist es der größte zusammenhängende Siedlungsbereich im Gemeindegebiet. Richtung Westen, entlang der B 305, befindet sich das Kirchdorf Rottau. In nördlicher Richtung liegt das Dorf Mientenkam. Zwischen den größeren, teils zusammenhängenden Siedlungskörpern befinden sich kleinere Siedlungsbereiche und zahlreiche Weiler und Hofanlagen.

## Ortsbild

### Grassau

Im Ort Grassau gruppieren sich in der Uraufnahme von 1860 mehrere größere Gebäude und Höfe um die Kirche. Westlich davon befinden sich einzelne Höfe, die mit Abstand zueinander stehen. Deutliche Veränderungen im historischen Ortsgrundriss entstehen erst mit Beginn des 20. Jahrhunderts durch eine zunehmende Bebauung hofnaher Freiflächen innerhalb der Ortslage sowie durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten für Einfamilienhäuser auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der Ortslage.

*Postkartenansicht von  
Grassau, um 1910*



Noch heute lässt sich der historische Grundriss an den vorhandenen Bau- und Denkmälern in der Ortsmitte ablesen, besonders um die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt entlang der Rottauer Straße.



Grassau, historische Ortsmitte, Foto: Plankreis

Zwischen Grassau und Reifing / Brandstätt ist noch heute eine Freiraumzäsur vorhanden, die den Hauptsiedlungskörper in einen östlichen und westlichen Teil gliedert. Diese „Zäsur“ ist sowohl siedlungsräumlich als auch klimatisch von großer Bedeutung.

#### Rottau

Der Ort Rottau im Westen von Grassau ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, und wird geprägt durch die angrenzenden Moos- und Moorflächen im Norden Richtung Chiemsee. Das Ortsgebiet Rottau ist heute aufgrund der vielen landwirtschaftlichen Gebäude durch eine sehr homogene Baustruktur dörflich geprägt. Die dörfliche Bebauung besteht aus kleinen Einzelhäusern mit zahlreichen Nebengebäuden. An vielen Stellen wird die Bebauung von großen landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden ergänzt.



*Rottau, große Bauernhäuser mit Blick Richtung Kirche, Foto: Plankreis*

Größere innerörtlichen Grünflächen, Obstwiesen und Bachläufen, lockern die Siedlungsstruktur auf und lassen ein intaktes dörfliches Bild entstehen.

Im Jahre 1973 gewann Rottau beim Bundeswettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden" den 1. Preis mit Goldmedaille. Auch bei Blumenschmuckwettbewerben ging das Dorf mehrfach als Sieger hervor.

## Mietenkam

Der Gemeindeteil Mietenkam befindet sich nördöstlich von Grassau, zwischen Tiroler Ache und Kendlmühlfilzen. Südlich davon befinden sich kleinere, vom Orträumlich getrennte Weiler wie Weiher und Au.



*Mietenkam, Dorfplatz mit Kirche und Dorfladen, Foto: Plankreis*

Ursprünglich bestand der Ort aus wenigen Häusern. Nach 1960 wuchs die Bevölkerungszahl durch Ausweisung vieler Baugrundstücke auf fast 1.000 Einwohner an. Zentral im Dorf steht die Kirche der heiligen Margarethe. Prägende Gebäudekomplexe sind neben der Kirche und dem Wirtshaus "Zur Kampenwand" die im Norden stehende Kendlmühle. Landwirtschaftliche und handwerkliche Betriebe prägen die gewerbliche Ausrichtung Mietenkams.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollte darauf geachtet werden, dass die Ortsteile in ihrer Eigenständigkeit und Identität erhalten bleiben. Dabei ist das Ineinanderwachsen von Siedlungsbereichen zu unterbinden, die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

### 1.4.2 Denkmalschutz

#### Baudenkmäler

Im Markt Grassau befinden sich 36 Baudenkmäler gem. Art.1 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die Liste der Baudenkmäler ist auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege einzusehen.

Die gelisteten Einzelbaudenkmäler (Stand: 2023) wurden in der Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

#### Bodendenkmäler

Im Gemeindegebiet der Stadt Baiersdorf befinden sich 4 Bodendenkmäler:

Die Liste der Bodendenkmäler ist auf der Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege einzusehen.

Die Bodendenkmäler (Stand: 2023) wurden im Plan nachrichtlich aufgenommen.

Im Umfeld von Bodendenkmälern sind regelmäßig weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art 7.1 BayDSchG.

Die Bau- und Bodendenkmäler sind als wichtige Zeugen der Zeitgeschichte und heimischer Identität zu erhalten und zu schützen. Der Flächennutzungsplan hat dies zu berücksichtigen und diese als Information für verbindliche Planungen nachrichtlich aufzunehmen.

### 1.4.3 Bauleitplanung

#### Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan wurde 1983 genehmigt. Insgesamt gibt es seitdem 82 Änderungen des Plans, 2 weitere sind aktuell in Aufstellung.

#### Bebauungspläne

Der Markt Grassau verfügt über zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne. Typisch sind dabei die flächenmäßig sehr großen Pläne aus den 1960er Jahren, die durch sehr viele kleine Änderungen fortgeschrieben werden. Bis auf größere Flächen im Zentrum des Hauptortes Grassau sind nahezu alle Flächen über kommunale Satzungen geregelt, bzw. befinden sich Bebauungspläne aktuell in Aufstellung (z.B. Reifing Süd, ehem. Körtling-Areal, [Eichelreuth Ost](#)).

Im Rahmen der Überprüfung einzelner Bebauungspläne durch das Landratsamt wurden eine Vielzahl von Bebauungsplänen – meist aufgrund von Verfahrensfehlern bei der Bekanntmachung – als unwirksam erklärt. Da die Gemeinde Grassau zahlreiche Bebauungspläne als Änderungen zu den großen Ursprungsplänen fortgeschrieben haben, sind davon nicht nur alte Pläne, sondern auch jüngere Pläne ohne eigene Fehler betroffen. Die



Gemeinde Grassau wird diese Verfahrensfehler schrittweise heilen, bzw. neue Bebauungspläne aufstellen. Bis dahin können die bestehenden Pläne jedoch als Leitlinie zur Beurteilung bei Bauanträgen herangezogen werden. Im Bereich des Gewerbegebietes Eichelreuth werden aktuell die Bebauungspläne bereits erneuert.

Die Bebauungspläne und FNP-Änderungen können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Aktuelle Verfahren sind online auf der Homepage vom Markt Grassau zu verfolgen.

Die Einsicht der Bebauungspläne auf der Online-Plattform des Bayernatlas ist in Vorbereitung, liegt aber derzeit noch nicht vollständig vor.

Eine Übersicht über den momentanen Stand aller Bauleitplanungen liegt dieser Begründung als **Themenkarte „Bauleitplanung“** bei.

Rechtskräftige Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen sowie Bauleitpläne deren Inkrafttreten zu erwarten ist, sind als verbindliche Bauleitplanung in den neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

#### 1.4.4 Nutzungen und Funktionen

Der Markt Grassau besitzt gemäß LEP gemeinsam mit Marquartstein die Funktion eines Doppelgrundzentrum. Die Doppelgrundzentren nehmen den Versorgungsauftrag jeweils gemeinsam wahr und sollen entsprechend der Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung (sh. Kapitel 1.2.2) darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Die folgende Auflistung gibt eine Übersicht über vorhandene Einrichtungen:

##### **Öffentliche Verwaltung und Sicherheit**

Stadtverwaltung	Das Rathaus mit Sitz der Verwaltung des Markts Grassau befindet sich im Ortszentrum, in der Marktstraße 1.  Weitere kommunale Betriebe wie der Bauhof, die Kläranlage, der Recyclinghof etc. sind über das Stadtgebiet verteilt.
Feuerwehr, THW und Rettung	Der Feuerschutz der Gemeinde wird wahrgenommen von den freiwilligen Feuerwehren Grassau und Rottau.
Polizei	In Grassau befindet sich eine Polizeiinspektion mit den Zuständigkeitsbereichen in den Gemeinden: Grassau, Marquartstein, Schleching, Staudach-Egerndach, Übersee, Unterwössen und Reit im Winkl.
Post	Es befindet sich eine Postfiliale an der Bahnhofstraße 33.

Die Standorte der öffentlichen Verwaltung sind auch weiterhin im Stadtzentrum zu halten und zu sichern. Flächen hierfür werden innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes vorgehalten. Weitere Flächenbedarfe sind nicht bekannt.

### **Erziehung und Bildung**

Im Markt Grassau stehen folgende Einrichtungen zur Verfügung:

#### Kinderbetreuung

Katholische Kirchenstiftung - Kindergarten Mariä Himmelfahrt  
Grassau, Birkenweg 28  
4 Gruppen (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort)

Katholische Kirchenstiftung - Kindergarten St. Irmingard  
Grassau, Binderstraße 4  
Kinderkrippe: 1 Gruppen  
Kindergarten: 2 Gruppen  
Integrationsgruppe

AWO - Kinderland  
Rottau, Schulstraße 18  
Kinderkrippe: 1 Gruppen  
Kindergarten: 1 Gruppen

Montessori-Kinderhaus „Momo“  
Grassau, Nußbaumweg 40  
Kindergarten: 1 Gruppen

Kindergaren Gänsbachstraße (*eröffnet Sep. 2023*)  
Kindergarten: 2 Gruppen  
*Erweiterung um 2 weitere Gruppen möglich*

#### Schulen

Grund- und Mittelschule Grassau (*Sanierung und Erweiterung läuft*)  
Birkenweg 12  
29 Klassen, 560 Schüler (*inkl. Schulhaus Staudach-Egerndach*)

Heimvolksschule Niedernfels  
Marquartstein, Schlossstraße 39  
Internat und heilpädagogisch orientiertes Schülerheim

Montessori-Schule  
Grassau, Nußbaumweg 40  
80 Kinder  
Kindergarten, Grundschule, Hort und Mittelschule

Gymnasien und Realschulen befinden sich in Marquartstein, Prien und Traunstein.

Volkshochschule, Außenstelle der VHS Traunstein  
Grassau, Birkenweg 14

Weitere Bedarfe sind nicht bekannt.

### **Soziale Einrichtungen**

Soziale Dienste

Bayerisches Rotes Kreuz, Staffenstraße 10

Caritas Außenstelle Grassau, Birkenweg 3

Seniorenheim

Seniorenzentrum Grassau, Kaiserblickstraße 20  
mit Demenzgarten  
Träger: ANTHOJO-Gruppe

106 Wohnplätze, 19 Tagespflegeplätze  
21 Wohnungen (Betreutes Wohnen)  
Ambulanter Dienst

Jugend

Jugendtreff No. 15  
Grassau, Birkenweg 15

### **Kultur**

Veranstaltungsräume

Hefter-Kultur Saal,  
Grassau, Theodor-von-Hötzendorff-Straße 1 - 3

Pfarrsaal Rottau,  
Rottau, Hochgernstr. 1

Mietenkamer Dorfsaal,  
Mietenkam, Mietenkamer Straße 159

Villa Sawallisch der Wolfgang-Sawallisch-Stiftung,  
Kucheln, Hinterm Bichl 2

Für open Air-Veranstaltungen stehen zudem der Kurpark in der Dorfmitte  
von Grassau zur Verfügung.

Bücherei

öffentliche Bücherei  
Grassau, Kirchenplatz 8

Musikschule

Musikschule  
Grassau, Wolfgang-Sawallisch-Platz 1

## Museen

Klaushäusl, Museum Salz und Moor  
an der B305 zwischen Rottau und Grassau  
mit Moorerlebnisweg

Museum Torfbahnhof,  
Rottau, zentral im Moor gelegen

Alle bestehenden kulturellen Einrichtungen in zentraler Lage sind auf Dauer zu sichern. Von besonderer Bedeutung ist dabei das geschichtsträchtige Museum Salz und Moor.

**Gesundheit**

In Grassau existiert ein gutes Angebot an Haus- und Fachärzten.  
Im Ortszentrum befinden sich 2 Apotheken.

Kliniken befinden sich in Traunstein und Prien.

Das Angebot an niedergelassenen Ärzten ist dauerhaft zu sichern und nach Möglichkeit weiter auszubauen.

**Seelsorge**

## Kirchliche Einrichtungen

Pfarrei Mariä Himmelfahrt  
Kirchplatz 5, Grassau

Pfarrei St. Michael  
Kirchplatz 3, Rottau

Christliche Gemeinde Grassau  
Kirchplatz 18

## Friedhöfe

Im Marktgemeindegebiet befinden sich zwei Friedhöfe.  
Friedhof Markt Grassau: Grassau, Ortenburger Straße  
Friedhof Rottau: Rottau, Hackenstraße

Der Flächennutzungsplan von 1983 sah östlich des Friedhofs eine Erweiterungsfläche vor. Als Erweiterung für den Friedhof besteht aktuell kein Bedarf. Die Fläche soll in der Neuaufstellung als Grünfläche übernommen werden, um sie langfristig in der Grünstruktur von Grassau zu sichern.  
Die bestehenden Flächen zur Seelsorge werden für die kommenden Jahre als ausreichend bewertet.

**Freizeit und Erholung**

## Freizeit- und Erholung

Sowohl das Hacken- und Rottauer Filz und Kendlmühlfilzen als auch die Kampenwand Vorberge sind als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

*siehe Themenkarte Schutzgut  
Mensch und Kultur  
(Anhang Karte 6)*

gekennzeichnet, hier liegen auch die Erholungsschwerpunkte der Markt-gemeinde. Im Norden befindet sich das Museum Torfbahnhof (Hacken-straße) und direkt an der B 305 das Museum Salz & Moor (Klaushäusl) mit einem Moorerlebnisweg und dem Waldtierweg.

Der grundwassergespeiste Reifinger See im Süden Grassaus wird als Bade- und Freizeitsee genutzt und besitzt überörtliche Attraktivität.

In Grassau befindet sich ein Kurpark mit Kneippanlage, nördlich von Rottau ist die Kneippanlage Rottau zu finden. Eine weitere Kneippanlage befindet sich nördlich von Rottau im Süden des Hacken Filz am Saliter-bach.

#### Kinderspielplätze

Im Markt Grassau sind alle Ortsteile hinreichend mit Kinderspielplätzen ausgestattet. Die Spielplätze bieten Ausstattung für verschiedene Alters-gruppen:

##### Grassau

Kinderspielplatz Gänsbachstraße

Kinderspielplatz Gerberstraße

Kinderspielplatz in den Sportanlagen Brandstätt

Kinderspielplatz Staffenstraße

Kinderspielplatz Reifinger See

##### Mietenkamm

Kinderspielplatz Mietenkam

##### Rottau

Kinderspielplatz Rottau Schulweg

Der Kinderspielplatz Mietenkam entfällt durch das Bauvorhaben Bebau-ungsplan „Mietenkam Mitte“ (1994). Auf dem derzeitigen Grundstück des Kinderspielplatzes ist eine Kita geplant.

#### Sportplätze

Die zentrale und öffentliche Sportanlage Brandstätt des ASV Grassau be-findet sich in Brandstätt. Hier findet sich ein Fußballfeld mit 400 m Lauf-bahn, zwei Trainingsplätze, ein Kunstrasenplatz, eine Asphaltbahn und ein Radrundkurs, ebenso die Tennisanlage des Tennisclubs Grassau.

Die Anlage hat eine hohe Bedeutung als überregionales Trainingsquartier für Bundesliga-Vereine, Fußball-Nationalmannschaften und von Amateur-vereinen. Das Sportstadion wird zum Training von hochrangigen europäi-schen Fußballmannschaften besucht, die im benachbarten Achantal-Res-sort logieren. Die Gesamtanlage ist öffentlich zugänglich.

Es müssen keine weiteren Flächen für Sportanlagen vorgehalten werden.

Eine weitere Tennisanlage befindet sich an der Hackenstraße in Rottau. Nördlich von Grassau befindet sich ein 18-Loch-Golfplatz.

#### Wegenetz

Grassau bietet örtliche und regionale Wanderwege sowie hochrangige Fernwege an. Die Fernwanderwege wie der SalzAlpenSteig verläuft von Bayern über Salzburg bis nach Oberösterreich mit Start in Prien am Chiemsee und Endpunkt in Obertraun in Österreich, zusätzlich gibt es noch den Grenzloswanderweg und den Voralpinen Jakobsweg im Norden

des Marktgemeindegebiets, der gleichzeitig auch ein Fernradweg ist. Von West nach Ost verläuft der Bodensee-Königsee-Radweg und Salinen-Radweg durch die Marktgemeinde.

## Radwegenetz

Von West nach Ost verläuft der Bodensee-Königsee-Radweg und Salinen-Radweg durch die Marktgemeinde, sowie im Norden der Voralpine Jakobsweg.

Das Flächenangebot für Freizeit- und Erholung insgesamt wird als ausreichend bewertet. Alle Einrichtungen sind dauerhaft zu sichern. Besonderer Grundstücksbedarf für die oben angeführten Einrichtungen ist nicht bekannt. Weiterer Flächenbedarf für Kleingärten und Sportanlagen wird aktuell nicht gesehen. Das Freizeitangebot ist jedoch beständig auf Bedarf ergänzender zeitgemäßer und zielgruppenspezifischer Freiraumnutzungen hin zu prüfen. Auf Möglichkeiten zur Verbesserung des Wegenetzes ist besonders zu achten.

**Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie und Hotelwesen**

## Einzelhandel

Der Markt Grassau verfügt über einen gut sortierten Einzelhandel, der sich im Hauptort Grassau in der Ortsmitte befindet. Richtung Tiroler Achen hat sich das Gewerbegebiet Eichelreut entwickelt. Hier und entlang der Bahnhofstraße zwischen den beiden Teilbereichen befinden sich ebenfalls Geschäfte und Nahversorger. Um den Ortskern zu stärken, die zentrale Versorgungsfunktion zu sichern und Leerstand zu vermeiden hat der Markt Grassau 2017 ein Einzelhandelskonzept erstellen erlassen.

## Nahversorgung

Im Hauptort Grassau befinden sich zwei Nahversorger zentral in der Ortsmitte und zwei weitere Einkaufsmärkte im östlich gelegenen Gewerbegebiet Eichelreuth. In Rottau und in Mietenkam befindet sich jeweils ein kleiner Dorfladen. In der Summe ist die Versorgung damit als ausreichend bewertet.



Übersicht Nahversorgungsstandorte, Radius 400m, Darstellung Plankreis 2023, ohne Maßstab

#### Gastronomie

In der Ortsmitte von Grassau und im Ortsteil Rottau sind mehrere gastronomische Einrichtungen vorhanden.

In Richtung Mientenkam, im Resort Das Achental wird durch eine Sternegastronomie auch ein gehobenes Angebot in der Spitzengastronomie angeboten. Im Museumskomplex des Museums Salz und Moor befindet sich -außerhalb der Ortszentren – noch das Museumscafe.

#### Hotels

Die landschaftlich reizvolle Lage von Grassau verbunden mit den regionalen Besonderheiten wie den Alpen und dem Chiemsee haben die Gemeinde zu einem beliebten touristischen Ziel werden lassen. Neben mehreren Hotels in Grassau und Rottau gibt es das Resort „Das Achental“, das auch einen attraktiven Wellness-Bereich bietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an privaten Fremdenzimmern.

In der Gesamtheit wird die Versorgung als ausreichend bewertet.  
Auf den dauerhaften Erhalt der Einrichtungen ist zu achten.

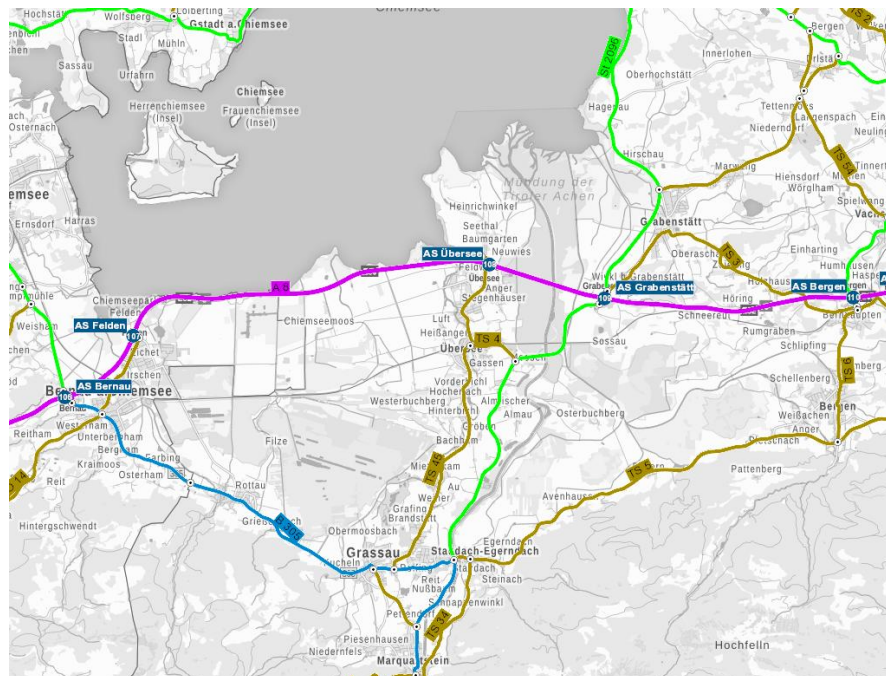
### 1.4.5 Verkehr

#### Straßennetz

Grassau und Rottau sind gut über die Bundesstraße B 305 (Teil der Deutsche Alpenstraße), die Staatsstraßen St 2096 sowie über die Kreisstraßen TS 45 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Bundesautobahn A 8 mit den Anschlussstellen Bernau/Prien und Übersee sind vom Grassauer Ortszentrum in rund 10 km zu erreichen.

In Bernau und Übersee bestehen eine stündlich verkehrende Anbindung an den Überregionalen Zugverkehr, Strecke München-Salzburg.

Grassau und Mietenkam sind in das Netz der Achenal-Buslinie eingebunden. In den Sommermonaten werden die Orte Rottau und Grassau von der Chiemseeringlinie (Rad- und Wanderbus) angefahren.



Übersicht Straßennetz im Stadtgebiet, Quelle Baysis 2020, Ohne Maßstab

#### Anbaufreien Zone

Die anbaufreien Zonen (Bauverbotszonen nach §9 Abs. 1 FStRG bzw. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) betragen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (im Plan eingetragen) 20 Meter an Bundes- und Staatsstraßen sowie 15 Meter an den Kreisstraßen. Zudem dürfen Baugenehmigungen Innerhalb eines Abstandes von 40 m bei Bundes- und Staatsstraßen sowie 30 m bei Kreisstraßen entsprechend Art.24 BayStrWG nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.



Bahn

Ein Anschluss der Gemeinde an das Schienennetz besteht seit 1992 nicht mehr.

Der ehemalige Bahnhof lag ganz im Osten der Gemeinde, südlich des Kreisverkehrs an der Achenbrücke und wurde vollständig zurückgebaut.

Lediglich der Name „Bahnhofstraße“ erinnert heute noch an den ehemaligen Anschluss.

*Gedenktafel im Bereich des ehemaligen Bahnhofs*

*Hier befand sich der Bahnhof Grassau-Staudach, eine Bahnstation der im Jahre 1885 erbauten Nebenstrecke Übersee-Marquartstein.*



*Die Personenbeförderung wurde 1968 eingestellt; im Jahre 1992 erfolgte dann die endgültige Stilllegung dieser Lokalbahn.*

*Der Bahnhof samt Gleisanlagen wurde für den Bau eines Kreisverkehrs einschl. Neutrassierung der Bundesstraße 305 in den Jahren 1995/1996 beseitigt.*

*An die ehemalige Bahnstation erinnert heute noch die aus dem Ort kommende Bahnhofstraße.*

*Markt Grassau*



Die Erschließung zukünftiger Siedlungsentwicklungen muss durch das bestehende Straßen-, Rad- und ÖPNV-Netz gesichert sein. Dieses gilt es zu erhalten und effektiv zu nutzen, Überlastungen sind zu vermeiden.

Bei der Entwicklung neuer Flächen müssen daher Netz- und Knotenpunktuntersuchungen erfolgen. Bei Entwicklungen direkt an übergeordneten Straßen ist der Immissionsschutz zu beachten.

## 1.5 Natur und Landschaft

### 1.5.1 Landschaftliche Grundstruktur

#### Naturraum

siehe Themenkarte Schutzgut  
Landschaft  
(Anhang Karte 5)

Die naturräumliche Gliederung teilt die Landschaft in ökologisch ähnliche Einheiten. Dabei werden diese durch ähnliche geologische, morphologische, hydrologische, klimatische und nutzungsbedingte Eigenschaften bestimmt. Die Unterschiede der Naturräume finden sich auch in der jeweiligen Pflanzen- und Tierwelt wieder.

Die Gemeinde Grassau befindet sich in der Naturraum Haupteinheit (Ssymank) D66 – Voralpines Moor- und Hügelland im Norden und im Süden in der Einheit D67 – Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen.

Die Naturraum-Untereinheiten (ABSP) teilen den Raum in drei Bereiche: Das südliche Marktgemeindegebiet befindet sich in der Untereinheit Kampenwand. Nördlich angrenzend beginnt die Untereinheit Kampenwand Vorberge. Weiter nördlich schließt das Chiemseebecken an.

Naturräume beginnend vom Süden nach Norden:

- Kampenwand
- Kampenwand Vorberge
- Chiemseebecken

#### Kulturlandschaftsschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz ist die Sicherung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Beeinträchtigungen vorgesehen (BNatSchG §1 Art. 4 Nr.1). Außerdem ist der Auftrag zur Erhaltung und Entwicklung der historischen Kulturlandschaften als Grundsatz der Raumordnung im § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG verankert.

Laut Landesamt für Umwelt (LfU, Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität, flächendeckende Kulturlandschaftsgliederung, 2014) liegt das Gemeindegebiet im Kulturlandschaftsraum Nr. 59 „Chiemgau“.

Das Gebiet ist einerseits geprägt von seiner Moorlandschaft im Norden und den steil ansteigenden Alpen im Süden. Zur bäuerlichen Torf- und Streunutzung sowie um neue Land- und Forstwirtschaftsflächen zu gewinnen, wurde das Moor entwässert und abgetorft. Seit den 1920er Jahren wurde großflächiger Torfabbau zur Gewinnung von Brenn- und Düngematerial in den Kendlmühlfilzen betrieben. Der Süden zeichnet sich durch seine hohe Almdichte aus, die jedoch aufgrund des Aufschwungs des Fremdenverkehrs zurückging, da die Landwirtschaft an Rentabilität verlor. Als beliebtes Wander- und Klettergebiet sind die Chiemgauer Alpen durch Wanderwege und Bergbahnen touristisch erschlossen. Der Ausbau des Alpenskisports spielt im Vergleich zu den benachbarten Regionen dagegen eine untergeordnete Rolle.

Die Moorlandschaft im Norden, die steil ansteigende Alpen im Süden und die Nähe zum Chiemsee prägen die Region.

## Geologie

*siehe Themenkarten Schutzgut*

*Boden: Geologie*

*(Anhang Karte 1.1)*

Anteil an Jungmoränenlandschaft und Molassevorberge, Oberbayerische Voralpen, Bayerische Kalkalpen.

Die Einheit der Jungmoränenlandschaft und Molassevorberge besteht aus den End- und Grundmoränen der würmeiszeitlichen Vorlandgletscher. In den ehemaligen Stamm- und Zungenbecken finden sich Reste der ehemals noch größeren Schmelzwasserseen, hier der Chiemsee. In den nicht mehr wasserbedeckten Beckenlandschaften sind mächtige Moore aufgewachsen, hier das Kendlmühlfilz. Der geologische Untergrund besteht aus schluffig-sandigem Kies, häufig stein- und blockführend, aus feingebänderten tonig-schluffig-sandigen Seeablagerungen sowie aus sandigem Kies. In der Jungmoränenlandschaft sind die Böden aufgrund des unruhigen Reliefs und wegen der unterschiedlichen Wasserdurchlässigkeit des Bodenausgangsmaterials äußerst vielfältig entwickelt. Neben dem terrestrischen Leitbodentyp, einer Parabraunerde, treten - oft in engräumigem Wechsel – Erosionsformen (Pararendzinen) und Akkumulationen (Kolluvien) sowie grund- und staunasse Böden (Gleye und Pseudogleye) auf. Die ebenen Flächen der fluvioglazialen Schotter sind durch relativ einheitliche Böden charakterisiert. Es dominiert eine mittelgründige Parabraunerde. Über Molassegesteinen kommen teils sandige, teils lehmig-tonige Braunerden vor. Letztere sind häufig pseudovergleyt.

Die Einheit der Oberbayerischen Voralpen, welche durch ein weiches Relief und eine zur Hangrutschung neigenden Flysch-Zone gekennzeichnet ist, wird von meist rhythmisch abgelagerten, teilweise mächtigen, gefalteten Serien von Quarz- und Kalksandsteinen, Kieselkalken, Mergeln, Tonmergeln und Tonsteinen aufgebaut (Alter: Kreide bis Alttertiär). Dem Voralpenbereich sind im Norden Tonmergel und Quarzsandsteine der Helvetikum- bzw. Ultrahelvetikum-Zone hinzuzurechnen.

In den Voralpen spielt sich die Bodenbildung hauptsächlich in mächtigen Fließerde-, Hangschutt- oder Verwitterungsdecken ab. Häufig sind die Böden durch Hangwasser vernässt.

Weiter südlich grenzen die bayerischen Kalkalpen an. Das durch Faltung, Verschuppung und Deckenbau charakterisierte Gebirge besitzt ein schroffes Relief mit Graten und Gipfeln, die südlich des Gemeindegebietes bis nahe an 2.000 mNN reichen. Hauptfelsbildner sind Dolomite und verkastete Kalke.

## Böden

*siehe Themenkarten Schutzgut*

*Boden: Bodenkarte*

*(Anhang Karte 1.2)*

Im Norden der Gemeinde befindet sich mit dem Kendlmühlfilz ein großflächiges **Hochmoor**.

In den Bereichen entlang der Tiroler Achen findet sich der Bodentyp **Vega**, der häufig zeitweiligen Überflutungen unterliegt. Das Ausgangsmaterial bilden Flusssedimente, bei denen es sich überwiegend um andernorts abgetragenes Braunerdematerial handelt. Im Unterboden findet sich ein relativ hoher Humusgehalt. Prinzipiell sind die Böden landwirtschaftlich gut nutzbar, allerdings besteht die Gefahr der Überschwemmung bei Hochwasser. Aufgrund der schwierigen Bewirtschaftung überwiegt in diesen Bereichen meist die Grünlandnutzung. Bei diesen Böden besteht die Gefahr, dass eingetragene und nicht speicherfähige Stoffe wie z.B. Nitrat das teils hoch anstehende Grundwasser erreichen und verunreinigen. Eine

weitere Gefährdung sind Abgrabung und Überbauung infolge der Siedlungs- und Verkehrsausweitung.

Am östlichen Rand des Hochmoores um den Verlauf des Moosbaches und seiner kleineren Zuflüsse befinden sich **Gley** Böden (z.T. Braunerde-Gleye, Gley-Braunerde) aus Lehmsand bis Lehm. Genutzt werden Gleye als Dauergrünland, die ackerbauliche Nutzung ist nur bei geringen Grundwasserständen oder nach einer Entwässerung möglich. Eine forstliche Nutzung ist mit nässeliebenden Baumarten möglich.

Bei Grassau und südlich davon befinden sich vom Grundwasser unbeeinflusste **Braunerden** aus Lehm.

Auf höher gelegenen Bereichen südlich wechseln sich **Rendzinen** aus Sand bis Schluffkies oder Lehm bis Ton mit **Braunerden** aus grusführendem Schluff bis Ton ab. In den höheren Lagen steht hier teils auch Fels an.

#### Bodenschutz

Gemäß § 1a (1) BauGB sind Kommunen verpflichtet mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Dies erfordert eine am Bodenschutz orientierte Bauleitplanung.

Das Überbauen und Versiegeln besonders schutzwürdigen Böden ist unbedingt zu vermeiden oder zumindest stark zu minimieren.

Als besonders schützenswert gelten vor allem Böden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit, ebenso wie grundwasserbeeinflusste Böden (z.B. Aueböden entlang der Tiroler Achen) und sog. Archivböden, die als Archive der Naturgeschichte wie z.B. Moorböden (Kendlmühlfilzen) oder der Kulturgeschichte z.B. Bodendenkmale fungieren.

Ein fruchtbarer Ackerboden, der umgewälzt oder an anderer Stelle umgelagert wird, braucht mehrere Jahrzehnte zur Regeneration. Ein Archivboden ist meist unwiederbringlich verloren, wenn er versiegelt wird.

Bezüglich der Nutzung sind erosionsgefährdete und verdichtungsanfällige Böden von besonderer Bedeutung. Gemäß dem Erosionsgefährdungskataster der Bayerischen Staatsministerien für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind die höher gelegenen Bereiche einer erhöhten Erosionsgefahr durch Wasser ausgesetzt.

Die Pflicht zur Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen ist durch das Bodenschutzgesetz (§ 7 BBodSchG) geregelt. Bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung wird die Vorsorgepflicht durch die gute fachliche Praxis erfüllt. Demnach sind Bodenabträge durch eine standortangepasste Nutzung, insbesondere durch Berücksichtigung der Hangneigung, der Wasser- und Windverhältnisse sowie der Bodenbedeckung, möglichst zu vermeiden (Arbeitshilfe zur Umsetzung des Bodenschutzes hinsichtlich Gefahrenabwehr bei Bodenerosion durch Wasser 03.09.2012).

Teils kleinräumiger Wechsel der Bedingungen. Aufgrund der Gegebenheiten vorwiegend Grünlandnutzung wo dies möglich ist. Sehr schützenswerte Böden im Gebiet.

## 1.5.2 Wasserhaushalt und Gewässer

### Fließgewässer

An der östlichen Gemeindegrenze verläuft die Tiroler Achen, die nördlich in einem großen Delta in den Chiemsee mündet. Der Rottauer Bach entspringt im südlichen Marktgemeindegebiet, nicht weit davon östlich der Tennbodenbach, der an Grassau westlich vorbeifließt und in den Moosbach mündet, der schließlich in den Chiemsee mündet. Die Rott fließt zwischen Kendlmühlfilzen und Hacken und Rottauer Filz und endet im Chiemsee. Die Flächen neben Rottauer Bach und Moosbach werden von einer Vielzahl an Entwässerungsgräben durchzogen.

Die **Gewässerstrukturklassen** der einzelnen Fließgewässer unterscheiden sich stark: Die Tiroler Achen und der Rottauer Bach weisen eine deutlich veränderte Gewässerbettstruktur auf, Hindlinger Bach, Moosbach und Rott teils sogar eine stark bis sehr stark veränderte Struktur. Einzig der Oberlauf des Rottauer Bachs gilt als unverändert bzw. gering verändert in seinem Gewässerbett sowie allen weiteren angesprochenen Strukturklassen. Alle im Marktgemeindegebiet befindlichen Fließgewässer sind hinsichtlich ihrer Auestruktur in weiten Teilen sehr stark verändert. Die Gewässerstruktur insgesamt reicht von stark bis sehr stark verändert. Der Rottauer Bach ist im Bereich der Ortschaft Rottau so stark verbaut, dass keine Durchgängigkeit mehr gegeben ist. Auch der Tennbodenbach, Hindlinger Bach und Moosbach sind teils durch Querbauwerke in ihrer Durchgängigkeit gestört.

Der **ökologische Zustand** der in Grassau befindlichen Fließgewässer ist unterschiedlich. Während die Tiroler Achen einen guten ökologischen Zustand aufweist, wird der Rott nur ein mäßiger Zustand, dem Rottauer Bach sowie Hindlinger und Moosbach nur ein schlechter ökologischer Zustand klassifiziert.

Für die genannten Fließgewässer existieren keine Gewässerentwicklungskonzepte.

Die Gewässerbewirtschaftung erfolgt über den Wasserbodenverband (außer Rottau). Dieser ist für die Wasserabflussgewährleistung zuständig.

### Wildbäche

Bei Wildbächen handelt es sich um Gewässer III. Ordnung, ggf. auch nur einzelne Streckenabschnitte, die wildbachtypische Eigenschaften wie großes Gefälle, rasch und stark wechselnder Abfluss, zeitweise hohe Feststoffführung aufweisen. Es befindet sich mehrere Wildbäche oder Wildbacheinzugsgebiete im Marktgemeindegebiet.

- Bernauer Achen
- Bernauer Achen (Rottauer Bach)
- Grießenbach (Roth)
- Tennbodenbach (Torgraben)

Wasserrahmenrichtlinie  
(WRRL)

Am 22.12.2000 trat die europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Kraft. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - den guten Zustand erreichen. Ein bereits erreichter (sehr) guter Zustand ist zu erhalten. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt. Zentral für die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie sind die Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme.

Für die Tiroler Achen als Gewässer I. Ordnung, deren Unterhalt beim Freistaat Bayern und damit beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein liegt, gibt es derzeit keine Maßnahmen im Marktgemeindegebiet.

## Stillgewässer

Südlich von Grassau befindet sich der Reifinger See, ein in jüngerer Zeit im Zuge von Kiesabbau entstandener See, der seit 2008 als Bade- und Freizeitsee genutzt wird.

Oberhalb von Kucheln wurde Mitte der 1930er Jahre für Badezwecke ein See aufgestaut. Das Bergbad wurde 1988 geschlossen und in einen Naturssee umgewandelt der bis heute existiert.

Nördlich der Kläranlage im Erlach befindet sich innerhalb des ehemaligen Auwaldes der Tiroler Achen ein Weiher. Dieser wird vom Fischereiverein als Fischereigewässer betrieben.

Darüber hinaus finden sich künstlich angelegte kleinere Weiher innerhalb der Golfanlage sowie durch den Torfabbau entstandene Aufschlüsse des oberflächennahen Grundwassers innerhalb der Filze.

Der Zustand der Fließgewässer wird als mäßig eingestuft. Die Gewässer sind teils deutlich in ihrer Struktur verändert und die Durchgängigkeit ist oft durch Querbauwerke o.ä. beeinträchtigt. Die vier Wildbäche im Gemeindegebiet bilden besondere Herausforderungen in ihrem Umgang.

Stillgewässer (Baggerseen, Teiche, Weiher) sind im Stadtgebiet selten und stellen damit wichtige Lebensräume für an Stillgewässer gebundene Tierarten dar.

Grundwasser,  
Trinkwasserschutzgebiete  
*siehe Themenkarten Schutzgut  
Wasser: Wasserschutz  
(Anhang Karte 3.1)*

Vor allem im nördlichen Marktgemeindegebiet im Moor weist einen hohen Wasserstand auf und muss daher als wassersensibel eingestuft werden. Zum Teil sind durch Wiederanstau dystrophe Moorgewässer entstanden. Daher besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen z.B. aus einer Bewirtschaftung oder aus der Luft. Aufgrund der hohen Speicherfähigkeit der Vegetation können intakte und nicht in Nutzung befindliche Moore sowohl bei Starkregen als auch bei Trockenperioden ausgleichend auf den Wasserhaushalt einwirken. Dagegen können landwirtschaftlich genutzte Moorstandorte diese Funktion nicht oder nur eingeschränkt erfüllen.

Im Marktgemeindegebiet finden sich mehrere **Grundwassermessstellen**

- In den Kendelmühlfilzen befindet sich die Grundwassermessstelle R 4.2. Der langfristige Mittelwert des Grundwasserflurabstands (Grundwasserleiter Schotterflächen) beträgt hier 0,83 m u. Gelände.
  - Nördlich von Grafig befindet sich die Grundwassermessstelle Grassau/Grafig 981/1F. Der langfristige Mittelwert des Grundwasserflurabstands (Grundwasserleiter Schotterflächen) beträgt hier 1,23 m u. Gelände.
  - In Guxhausen befindet sich die Grundwassermessstelle Cuxhausen 372A. Der langfristige Mittelwert des Grundwasserflurabstands (Grundwasserleiter Schotterflächen) beträgt hier 3,43 m u. Gelände.
- Die Wasserwerke Grassau versorgen Grassau aus dem Tiefbrunnen am Thorgraben und Rottau aus den "Gedererwand-Quellen" mit Trinkwasser.

Auf dem Gebiet der Marktgemeinde liegen folgende **Trinkwasserschutzgebiete**:

- Trinkwasserschutzgebiet „Grassau, M“, Festsetzung am 25.02.2005
- Trinkwasserschutzgebiet „Marquartstein“, Festsetzung am 05.03.2012
- Trinkwasserschutzgebiet „Aschau i. Chiemgau“, Festsetzung am 06.03.2006
- Trinkwasserschutzgebiet „Aumühle“, Festsetzung am 29.06.2018
- Trinkwasserschutzgebiet „Übersee“, Festsetzung am 02.11.1972

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Stadtgebiet ist gesichert. Es gibt keine Planungen zur Veränderung der bestehenden Schutzgebietsgrenzen.

Hochwasserschutz  
*siehe Themenkarten Schutzgut  
Wasser: Wasserschutz  
(Anhang Karte 3.1)*

#### **Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

Im östlichen Marktgemeindegebiet befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet rechts und links der Tiroler Achen von der Mündung in den Chiemsee bis Fluss-km 9,4 in den Gemeinden Bergen, Grabenstätt, Markt Grassau, Staudach-Egerndach und Übersee, Landkreis Traunstein nach Verordnung vom 20. Dezember 2004.

Für die Tiroler Achen wurde die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 neu berechnet. Diese bildete die Grundlage für die Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets (Bemessungshochwasser – HQ 100). Das Verfahren für die amtliche Festsetzung des neu berechneten Überschwemmungsgebiets wird von Wasserwirtschaftsamt Traunstein betrieben und soll bis zum Jahresende 2024 beschlossen werden.

[Der Status des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Überseer Bach“ \(Gewässer III. Ordnung – Tennbodenbach, Hindlinger Bach, Flutkanal, Moosbach\) \(Bekanntmachung Amtsblatt des Landkreises Traunstein Nr. 28 vom 05.08.2016\) lief mit Ende 2023 aus. Die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 wurde neu berechnet und als Überschwemmungsgebiet am 09. Juli 2024 neu amtliche festgesetzt.](#)

**Vorranggebiet Hochwasserschutz**

Das Vorranggebiet Hochwasserschutz des Regionalplans ist im Bereich der Tiroler Achen (östlich angrenzend an die Marktgemeinde) weitestgehend deckungsgleich. Im Westen des Marktgemeindegebiets befindet sich ebenso ein Vorranggebiet Hochwasserschutz des Regionalplans und deckt Teile der Bernauer Achen ab.

**Planungen zum Hochwasserschutz**

Für den Rottauer Bach wird die Hochwassersituation durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein neu überrechnet (Bemessungshochwasser – HQ 100). Ziel ist auf dieser Basis das Überschwemmungsgebiet festzusetzen. Das Vorranggebiet Hochwasserschutz bleibt von der Neuüberrechnung des Überschwemmungsgebiets unberührt.

Am Tennbodenbach bestehen seitens des Wasserwirtschaftsamtes Überlegungen zur Bewältigung des Hochwasserschutzes.

**Hochwassergefahrenfläche**

Die Hochwassergefahrenflächen werden für unterschiedliche Hochwasserszenarien ermittelt: häufiges Hochwasserereignis, 100-jährliches Hochwasser und Extremhochwasser. Das 100-jährliches Hochwasser liegt der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten zugrunde und bildet die Grundlage für den lokalen Hochwasserschutz. Bei Hochwässern, die das HQ 100 übersteigen sind die Hochwasserschutzmaßnahmen nur eingeschränkt wirksam, sodass bei diesen Ereignissen weite Teile des Chiemseebeckens vom Hochwasser überflutet werden. Dies zeigt sich insbesondere entlang des Tennbodenbachs (entspricht dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet) und der Bernauer Achen.

**Wassersensible Bereiche**

Wassersensible Bereiche sind wasserbeeinflusste Standorte, die durch über die Ufer tretende Bäche und Flüsse, temporär hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Talstrukturen und teilweise hoch anstehendem Grundwasser beeinträchtigt werden. Die Wahrscheinlichkeit einer Überschwemmung kann für diese Flächen nicht angegeben werden, d. h. diese Flächen können durch kleine oder auch extreme Hochwasserereignisse beeinflusst werden.

Der gesamte Landschaftsraum Chiemseebecken ist als wassersensibler Bereich eingestuft.

**Starkregenereignisse**

Starkregenereignisse trafen die Region Achental in den letzten Jahren häufiger. Der im Norden verlaufenden Bahndamm stellt eine Abflussbarriere für das aus dem Süden flächenhaft zufließende Wasser dar. Durch Starkregenereignisse können zukünftig Schäden für die Gemeinde entstehen. Hinweiskarten zu Gefährdungsbereichen sind auf der Maßstabsebene Bayern in Erstellung. Für die Gemeinde Grassau liegt kein Sturzflutenkonzept vor, in dem Risikobereiche abgegrenzt und Maßnahmenvorschläge für die betroffenen Ortsgebiete erbracht werden.



Das Chiemseebecken ist stark durch den Einfluss des Wassers geprägt und fast vollständig als wassersensibler Bereiche eingestuft. Hier bestehen potentielle Gefahren von Hochwasser oder hohen Grundwasserständen. Während bei der Tiroler Achen durch Hochwasserdämme die Ausuferung des HQ<sub>100</sub> bewältigt ist (der Westen des Gemeindegebiets ist jedoch bei HQ<sub>extrem</sub> betroffen), gehen von Tennenbodenbach und Rottauer Bach Hochwassergefahren für den besiedelte Bereich schon bei geringen Hochwasserereignissen aus.

Zur Bewältigung zukünftiger Starkregenereignisse liegen keine kommunalen bzw. überörtlichen Konzepte vor.

Überschwemmungsgebiete gelten einerseits aufgrund der regelmäßigen Zufuhr von Nährstoffen durch das Hochwasserereignis als fruchtbar. Andererseits setzen Hochwasserereignisse häufig Schadstoffe infolge der Überflutung belasteter Fläche und Grundstücke frei. Durch Überschwemmungen und Strömung werden insbesondere ackerbaulich genutzte Flächen erodiert und Pestizide und Düngemittel unkontrolliert verlagert oder remobilisiert. Dies kann zu einer Verschleppung und (Wieder) Ablagerung von Schadstoffen in Böden, Sedimenten und Gewässern führen.

### 1.5.3 Klima und Luft

*siehe Themenkarten Schutzgut  
Klima und Luft (Anhang Karte 2)*

Das Klima lässt sich in zwei Zonen aufteilen, das mäßig kühle Klima des Voralpenlands und das Klima der Nordalpen.

Im Jahresgang liegt die Temperatur des Voralpenlands im für Bayern charakteristischen Durchschnittsbereich von 7-8°C. Das Marktgemeindegebiet liegt im Einflussbereich der Föhnwinde. Im Umfeld des Chiemsees besteht ein sommerwarmes und winterkaltes Klima, d.h., dass im Winter Nebel- und Kaltluftansammlungen sowie häufige Inversionswetterlagen das Klima bestimmen. Andererseits verlängern Föhnwinde v.a. im Frühling und Herbst die Vegetationsperiode.

Die Vorberge im Süden weisen ein eher nordalpin getöntes Klima auf. Sie liegen im Staubereich der Alpen, was zu höheren Niederschlägen führt und sie sind länger und mächtiger mit Schnee bedeckt. Die Vegetationsperiode ist hier im Vergleich zu tieferen Lagen um durchschnittlich 10 Tage kürzer.

Das Klima der Nordalpen fällt mit 6-7°C geringer aus. Die durchschnittliche Zahl der Vegetationstage liegt in den Tälern zwischen 205 und 225, an den Hängen (1.000 – 1.500 mNN) zwischen 160 und 200. Die häufigen Föhnlagen wirken sich auch hier begünstigend aus. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 1.400 mm/Jahr, bedingt durch das Einströmen maritimer Luftmassen aus Nordwesten sind die sommerlichen Stauniederschläge besonders ergiebig.

Die umliegenden Moore besitzen eine hohe Relevanz für das Klima. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung, der dafür notwendigen Entwässerung der Moorböden und in der Folge unter Lufteinfluss einsetzender Zersetzung der bisher gebundenen organischen Substanz werden hohe Mengen

an CO<sub>2</sub> und anderen klimarelevanten Gasen freigesetzt. Intakte Moore sind ein großer CO<sub>2</sub>-Speicher, daher sind Bestrebungen zur Wiedervernässung ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Die Moore sind auch für das Kaltluftgeschehen der Region von Bedeutung. Die moorfreen, grünlandgenutzten Gebiete entlang der Rott haben Bedeutung als Kaltluftproduzent und Ausgleichsraum.

Laut Daten des LfU (Klima-Steckbrief Oberbayern, 2022) ist die durchschnittliche Jahrestemperatur in Oberbayern seit Mitte des 20. Jahrhunderts um 2°C gestiegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass vermehrt Starkregenereignisse auftreten und der Niederschlag weniger gleichmäßig über das Jahr verteilt fällt. Der Klimawandel mit den einhergehenden Folgen stellt die größte Herausforderung dar: Häufigkeit der trockenen Sommer, weniger Herbst- und Frühjahrsniederschläge, lokale Sturmereignisse und die damit verbundene Borkenkäferproblematik im Waldbau.

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

Bezogen auf den Klimawandel ist auch in Grassau damit zu rechnen, dass die dicht bebauten Gebiete der Gewerbestandorte einer höheren thermischen Belastung ausgesetzt sein werden. Positiv für die Siedlungsbereiche wirken sich die Kaltluftabflüsse aus den südlichen Hanglagen aus. Die lockere Siedlungsstruktur und größere Grünzüge z.B. zwischen den Ortsteilen Grassau und Reifing ermöglichen nachts einen ungestörten Kaltluftstrom bis zu den Siedlungsränder.

Aufgrund des Klimawandels müssen städtebauliche Konzepte den Umgang mit dessen Folgen thematisieren und Verminderungs- und Anpassungsmaßnahmen in den Fokus kommunaler Entwicklungen stellen. Die Bauleitplanung und damit die Flächennutzungsplanung ist hierbei ein wichtiges Planungs- und Steuerungselement. Viele Maßnahmen der im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen (siehe Kapitel 2.3) leisten einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel.

Regelungen, die sich mit der städtebaulichen Klimaanpassung befassen finden sich in den einschlägigen Fachgesetzen: Baugesetzbuch (BauGB), Bayerische Bauordnung. Aber auch die Bayerische Verfassung, die Bayerische Gemeindeordnung, das Bayerische Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) und das Naturschutzgesetz (BNatSchG, BayNatSchG) treffen dazu Feststellungen und Empfehlungen.

#### Immissions-/Lärmschutz

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

In ihrer Bauleitplanung hat die Marktgemeinde Grassau für den Bereich Immissionsschutz insbesondere zu beachten:

- das Planungsziel einer „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ (§1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)
- die Planungsleitlinie der „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sowie
- den Planungsgrundsatz „Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

Dies erfordert eine an der Immissionsvorsorge orientierte Bauleitplanung, deren Ziel es ist, Immissionsbelastungen so weit möglich zu vermeiden und die planerischen Instrumentarien zur Bewältigung prognostizierter Konflikte, aber auch schon bestehender Problem-(Gemenge-)lagen einzusetzen.

Grassau besitzt seit 1968 das Prädikat „Luftkurort“, seit 2020 auch Rottau. Dieses wird an Orte vergeben, deren Luft und Klima Eigenschaften aufweisen, die für die Erholung und Gesundheit wichtig sind. Das Prädikat beinhaltet laut Bestimmungen Kontrollprüfungen des Bioklimas alle zehn Jahre, sodass in regelmäßigen Abständen Auswirkungen auf dieses kontrolliert werden können.

Die Umgebung des Abschnittes B305 von Westen bis ins Stadtzentrum von Grassau Ortenburger Straße und der südliche Abschnitt von Marquartstein bis zum Kreisverkehr beim Gewerbegebiet Eichelreuth sind mit vom Lärm der B305 betroffen. Bereits errichtete Lärmschutzeinrichtungen gibt es nur im Bereich der B305 im Südosten direkt an der Tiroler Achen.

Besondere Bedeutung kommt dem Moor als potenziell großer CO<sub>2</sub>-Speicher zu. Die offenen, mit Grünland bewirtschafteten Flächen kommt eine Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft zu.

Der unbebaute, offene Landschaftsraum südlich von Grassau und Reifing besitzt als klimatischer Ausgleichsraum eine erhöhte Bedeutung und ermöglicht einen von Süden kommenden ungestörten Kaltluftstrom bis zu den Siedlungsrändern.

An der B305 ist der Immissionsschutz besonders zu beachten.

#### 1.5.4 Lebensräume mit Flora und Fauna

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Unter der potenziellen natürlichen Vegetation versteht man die Vegetation, die sich einstellen würde, nachdem man jegliche menschliche Nutzung unter heutigen Umweltbedingungen einstellen würde. Dabei wurde eine Konstanz der klimatischen Bedingungen angenommen. Die vorliegenden Karten (siehe Finweb) beschreiben die PNV auf Grundlage vegetationskundlicher Forschungen vor allem seit 1950 sowie von Kartierungen etwa von 1990 – 2005. Demnach würden sich die Karten unter jetzigen Klimabedingungen vermutlich schon anders abbilden.

Bis auf wenige extreme Sonderstandorte wären Buchenwälder in Mitteleuropa vorherrschend. Die Kenntnis über die potenzielle natürliche

Vegetation ermöglicht es, den Grad der menschlichen Einflussnahme und die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten der Landschaft abzuschätzen. Ohne Beeinträchtigung des Menschen würde sich in den höheren Lagen im Südwesten ein Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Bergahorn-Blockwald und Alpenmilchlattich-Bergahorn-Buchenwald sowie punktuell Alpendost-Tannenwald bilden.

Die von der Tiroler Achen geprägten Bereiche wären von einem Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwäldern bestanden. Auf den Moorstandorten würden Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald im Komplex mit Torfmoos-Fichtenwald mit örtlich waldfreier Hochmoor-Vegetation und Hainsimsen-Fichten-Tannenwald und punktuell Latschen- und Spirken-Moorwald.

#### Aktuelle Vegetation

Vom Menschen unbeeinflusste, natürliche Pflanzengesellschaften existieren außerhalb von Schutzgebieten kaum.

Im Norden befindet sich das großflächige, in Renaturierung befindliche Moorgebiet mit weiten, mit Latschengebüschen durchsetzte Offenlandbereichen und dem Vorkommen typischer Hochmoorarten sowie Bulten- und Schlenken-Formationen. Durch den Torfabbau ergab sich eine zunehmende Verbuschung, sodass Teile der ehemaligen Hochmoorweiten auch heute noch trockenen oder bestenfalls wechselfeuchten Charakter haben. Die teilweise Sanierung durch Wiedervernässung führte zu einer deutlichen Reduzierung der Beeinträchtigung der Lebensräume, sodass sich typische Vegetationsgesellschaften von Hochmooren wieder ansiedeln konnten: von Torfmoosen dominierte und nahezu gehölzfreie Hochmoore mit bunten Torfmoosgesellschaften, Bergkiefern-Moorwälder an den trockeneren Randgehängen bzw. in entwässerten Bereichen, bulten- und schlenkenreiche Zwischenmoore mit torfmoosreichen Schwingrasen.

Die flachen Bereiche südlich des Moores sind aufgrund der Bodenverhältnisse und langer Schneelagen hauptsächlich durch intensive Grünlandbewirtschaftung geprägt. Ackerbau ist nur von untergeordneter Bedeutung. Die höher gelegenen Bereiche sind bewaldet bzw. bilden Almflächen. Hier finden sich teils ökologisch wertvolle Alpenlebensräume wie Extensivweiden um die Almflächen teils mit Sandrasen, Kalkmagerrasen, Zwergstrauchheiden oder Magerrasen. Weite Teile sind mit Bergmischwäldern bestanden, teils sind Felsen mit und ohne Bewuchs zu finden.

Hervorzuheben ist der unverbaute Gewässerabschnitt des Rottauer Bachs mit randlichen Schlucht- und Schuttwäldern.

Amtliche bayerische Biotopkartierung  
siehe Themenkarten Schutzgut: Tiere und Pflanzen: Biotopkartierung (Anhang Karte 4.2)

Die bayerische Biotopkartierung stellt eine unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung dar. Sie dient als Datengrundlage, um Maßnahmen zu ergreifen, um Lebensräume vor Beeinträchtigungen zu bewahren und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Rechtliche Einschränkungen ergeben sich aus den § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG, d.h. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Flächen führen, sind verboten.

Die Biotope sind im Plan nachrichtlich übernommen. Aufgrund des Alters der Erhebungen kann es dazu kommen, dass kartierte Biotope zwischenzeitlich durch Beseitigung nicht mehr vorhanden sind.

Andererseits ist es möglich, dass durch Gesetzesänderungen im Bundes- und Bayerischen Naturschutzgesetz neue Biotope hinzugekommen sein können, die, wenn sie z.B. unter den Schutz der § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG fallen, auch ohne Biotopkartierung geschützt sind. Die Biotopkartierung ist damit im Wesentlichen eine Momentaufnahme zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ausschlaggebend für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist immer der aktuelle Vegetationszustand.

Die Aktualisierung der Biotopkartierung ist für den Zeitraum der Erstellung des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans nicht absehbar.

In Grassau kommen folgende Biotoptypen vor:

<b>Hauptgruppe</b>	<b>Biotoptyp</b>
Feuchtstandorte des Offenlandes	(GH) Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan
	(GN) Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe
	(GR) Landröhrichte
	(MF) Flachmoor, Streuwiese
	(MO) Hochmoor/Übergangsmoor
Trocken- und/oder Magerstandorte des Offenlandes	(GP) Pfeifengraswiesen
	(FH) Fels mit Bewuchs, Felsvegetation
	(GE) Artenreiches Extensivgrünland
Biotoptypen mit Schwerpunkt in den Alpen	(GT) Magerrasen, basenreich
	(GC) Zwergstrauch- und Ginsterheiden
Gebüsche, Hecken, Gehölze	(AD) Alpenmagerweiden
	(AR) Alpine Rasen
	(WG) Feuchtgebüsche
	(WH) Hecken, naturnah
	(WN) Gewässer-Begleitgehölz, linear
Wälder	(WO) Feldgehölz, naturnah
	(WU) Latschengebüsche
	(MW) Moorwälder
	(WA) Auwälder
	(WC) Sonstiger Feuchtwald
Gewässer	(WJ) Schlucht-, Schuttwald
	(WM) Laubwälder, mesophil
	(VC) Großseggenriede der Verlandungszone
	(VH) Großröhrichte
	(VK) Kleineröhrichte

Arten und Biotope  
siehe Themenkarten Schutz-  
gut Tiere und Pflanzen: Arten-  
und Biotopschutzprogramm  
(Anhang Karte 4.3)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (2008) gibt Hinweise auf bedeutsame Lebensräume und Artennachweise im gesamten Planungsgebiet:

#### Frische bis nasse Standorte

- Hoch- und Zwischenmoorvegetation (Streuwiese, Kleinseggenried) des nördlichen Moorgebietes, umgebend einige Nasswiesen und feuchte Extensivwiesen und -weiden
- Auwaldreste und Dämme an der Tiroler Achen zwischen Marquartstein und NSG
- Wiesenbrütergebiet "Kendlmühlfilz", Abgrenzung nach Wiesenbrüterkartierung 1998. Liegt vollständig im NSG, im Gesamtgebiet 1998 3 Brutpaare Bekassine und 17 BP Wiesenpieper, auch Kiebitze, 2000 bestätigt.

#### Alpenlebensräume

- Alpenmagerweiden um Moieralm und Wimmeralm, teils mit Kalkmagerrasen, alpine Hochstaudenfluren, Sandrasen im Süden
- Extensivweiden auf den Almflächen, teils mit Sandrasen, Kalkmagerrasen, Zwergstrauchheiden oder Magerrasen
- Bergmischwälder am Großen Staffen und Friedenrath
- Felsen mit Bewuchs an Gedererwand und Möserwand, Felsen ohne Bewuchs am felsigen Westabfall des Friedenrath-Gipfels

#### Gewässer

- Unverbauter Gewässerabschnitt des Rottauer Bachs mit randlich Schlucht-/Schuttwald

#### Wald

- Schlucht- und Schuttwald entlang des Torgrabens (im Tal des Torkopf)
- Moorwald (Waldbezirk "Im Hacken")

Neben den fachlich anerkannten Portalen bieten digitale Portale wie Ornitho.de oder iNaturalist Gelegenheitsbeobachtungen von Fachleuten wie Laien an zentraler Stelle zu sammeln. Diese Meldungen können weitere aktuelle Hinweise auf bedeutsame Lebensräume und Arten liefern. Hier bestätigt sich, dass insbesondere die Moore, die Almen und die Bergwälder und deren Übergangszonen noch seltene und typische Arten beheimaten, während in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen des Chiemseebeckens das Artenspektrum der typische Flachlandmähwiesen nicht dokumentiert ist.

Aktuell wurden als wertvolle Arten u.a. dokumentiert:

- Im Bergwald: Breitblättrige Stendelwurz, Langblättriges Waldvöglein, Tannenbärlapp, Türkenbund, Birngrün, rundblättriges Wintergrün
- Hochstaudenflur: Grüner Alpendost, Grauer Alpendost, Bewimperte Alpenrose
- Felsen / Gebirge: Mauerläufer

- Wiesen und Almen: Ochsenauge, Rauer Kranzenzian, Kugelige Teufelskralle, Breitblättriges Knabenkraut, Gewöhnlicher Fransenenzian, Große Sterndolde, Sumpf-Herzblatt, Fuchs Knabenkraut, Mücken-Händelwurz, Graubindiger Mohrenfalter

#### Wildtierlebensräume

Die Gemeinde Grassau befindet sich sowohl im Rotwildlebensraum als auch im potenziellen Luchslebensraum. Die Wanderkorridore der zwei Arten werden teilweise durch die A8 unterbrochen. Die Brücken und Unterführungen in diesem Bereich sind oft als Querung ungeeignet. (LfU, 2008)

Bedeutsame Lebensräume stellen die Feuchtlebensräume und Moore im Norden sowie alpine Lebensräume im Süden dar. Die Moorflächen des Kendlmühlfilzen haben eine ökologische Bedeutung als Wiesenbrütergebiet.

Das Vorkommen des ehemals weit verbreiteten artenreichen Grünlandes ist auf die Almen beschränkt. Insgesamt sind artenreiche Berg- und Flachmähwiesen stark rückläufig.

#### Fauna

siehe Themenkarten Schutz-gut  
Tiere und Pflanzen: Arten- und  
Biotopschutzprogramm  
(Anhang Karte 4.4)

Hinsichtlich des Tierarten-Spektrums im Gemeindegebiet wurde einerseits die amtliche Artenschutzkartierung ausgewertet. Die Artenschutzkartierung ist eine Sammlung von faunistischen und floristischen Daten. Die Datenbasis wird fortwährend erweitert durch die Kartierung ausgewählter Arten auf Ebene von Landkreisen oder kreisfreien Städten bzw. Auftragskartierungen aus verschiedenen Quellen. Es erfolgt keine gesonderte Darstellung der Flächen und Fundpunkte im Landschaftsplan.

#### Tiergruppe

##### Arten (fett markiert saP-relevante Arten)

Brutvögel  
(Brutstatus B/C)  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1985-2021)

**Alpenbirkenzeisig**, Bachstelze, **Baumfalke**, **Baumpieper**, **Bekassine**, **Birkhuhn**, Blässhuhn, **Blaukehlchen**, **Bluthänfling**, **Braunkehlchen**, Buchfink, **Dorngrasmücke**, **Dreizehenspecht**, Eichelhäher, Elster, Fitis, **Flussregenpfeifer**, **Gelbspötter**, **Goldammer**, **Grauspecht**, **Großer Brachvogel**, **Grünspecht**, **Karmingimpel**, **Kiebitz**, **Klappergrasmücke**, Kohlmeise, **Kranich**, **Krickente**, **Kuckuck**, **Lachmöwe**, **Mäusebussard**, **Moorente**, **Neuntöter**, **Raufußkauz**, Reiherente, Ringeltaube, Rohrammer, Rotkehlchen, **Schnatterente**, **Schwarzkehlchen**, **Schwarzspecht**, **Schwarzstorch**, Singdrossel, Stockente, **Tüpfelsumpfhuhn**, **Turmfalke**, **Uhu**, Wacholderdrossel, **Wachtelkönig**, Waldbaumläufer, **Waldkauz**, **Wanderfalke**, **Wasserralle**, Weidenmeise, **Wendehals**, **Wespenbussard**, **Wiesenpieper**, Zaunkönig, Zilpzalp, **Zwergdommel**, Zwergtaucher

Fledermäuse  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1945-2020)

**Bartfledermäuse**, **Gattung Myotis**, **Gattung Pipistrellus**, **Gattung Plecotus**, **Großes Mausohr**, **Nordfledermaus**, **Wimperfledermaus**, **Zweifarbflodermäus**, **Zwergfledermaus**

Amphibien  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1976-2021)

**Alpensalamander**, Bergmolch, Erdkröte, Feuersalamander, Grasfrosch, **Gelbbauchunke**, **Springfrosch**, Teichfrosch

Reptilien  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1990-2021)

Kreuzotter, Ringelnatter, **Schlingnatter**, Waldeidechse, Westliche Blind-  
schleiche, **Zauneidechse**

Libellen  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1986- 2021)

(Aeshna:) Blaugrüne-Mosaikjungfer, Torf-Mosaikjungfer, Hochmoor-Mo-  
saikjungfer  
(Anax) Große/Kleine Königslibelle, (Calopteryx) Gebänderte Prachtlibelle,  
Blaufügel-Prachtlibelle, Weidenjungfer (Chalcolestes viridis), (Coenag-  
rion) Speer-/Hufeisen-/Fledermaus-/Azurjungfer, Zweigestreifte Quell-  
jungfer (Cordulegaster boltonii), Falkenlibelle (Cordulia aenea), (Crocothe-  
mis erythraea), Feuerlibelle (Enallagma cyathigerum), Kleines Granatauge  
(Erythromma viridulum), Große/Kleine Pechlibelle (Ischnura ele-  
gans/pumilio), Südliche/Kleine Binsenjungfer (Lestes sponsa/virens), **Öst-  
liche/Kleine/Große Moosjungfer (Leucorrhinia albifrons/dubia/pectora-  
lis)**, Plattbauch (Libellula depressa), Vierfleck (Libellula quadrimaculata),  
Zwerglibelle (Nehalennia speciosa), Südlicher/Großer/Kleiner Blaupfeil  
(Orthetrum runneum/cancellatum/coerulescens), Blaue Federlibelle  
(Platycnemis pennipes), Frühe Adonislibelle (Pyrrhosoma nymphula), Ark-  
tische/Gefleckte/Glänzende Smaragdlibelle (Somatochlora arc-  
tica/flavomaculata/metallica), Gemeine Winterlibelle (Sympecma fusca),  
Schwarze/Frühe/Blutrote/Große/Gemeine Heidelibelle (Sympetrum da-  
nae/fonscolombii/pedemontanum/sanguineum/striolatum/vulgatum),  
**Östliche Moosjungfer (Leucorrhinia albifrons)**, 2021 → auf einer Ab-  
torfungsfläche Kendlmühlflitzn

Tagfalter  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1939-2021)

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> (Alles auswählen)        | <input checked="" type="checkbox"/> Celastrina argiolus    | <input checked="" type="checkbox"/> Euphydryas aurinia       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Adscita statices         | <input checked="" type="checkbox"/> Celypha lacunana       | <input checked="" type="checkbox"/> Euphydryas cynthia       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aethalura punctulata     | <input checked="" type="checkbox"/> Chiasmia clathrata     | <input checked="" type="checkbox"/> Eupithecia tantillaria   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aglais io                | <input checked="" type="checkbox"/> Chrysoteuchia culmella | <input checked="" type="checkbox"/> Geometra papilionaria    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aglais urticae           | <input checked="" type="checkbox"/> Coenonympha arcania    | <input checked="" type="checkbox"/> Gonepteryx rhamni        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aglia tau                | <input checked="" type="checkbox"/> Coenonympha pamphilus  | <input checked="" type="checkbox"/> Hesperia comma           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Agriades optilete        | <input checked="" type="checkbox"/> Coenonympha tullia     | <input checked="" type="checkbox"/> Hypena proboscidalis     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Anarta myrtilli          | <input checked="" type="checkbox"/> Colias croceus         | <input checked="" type="checkbox"/> Ideaea biselata          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Anthocharis cardamines   | <input checked="" type="checkbox"/> Colias hyale           | <input checked="" type="checkbox"/> Iphiclides podalirius    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Apamea lateritia         | <input checked="" type="checkbox"/> Colias palaeno         | <input checked="" type="checkbox"/> Issoria lathonia         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Apatura ilia             | <input checked="" type="checkbox"/> Crambus lathoniellus   | <input checked="" type="checkbox"/> Jodia croceago           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Apatura iris             | <input checked="" type="checkbox"/> Crambus pascuella      | <input checked="" type="checkbox"/> Jodis putata             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aphantopus hyperantus    | <input checked="" type="checkbox"/> Cupido minimus         | <input checked="" type="checkbox"/> Lacanobia thalassina     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Araschnia levana         | <input checked="" type="checkbox"/> Cyaniris semiargus     | <input checked="" type="checkbox"/> Lasiocampa quercus       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Argynnis paphia          | <input checked="" type="checkbox"/> Deltote bankiana       | <input checked="" type="checkbox"/> Lasiommata maera         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autographa gamma         | <input checked="" type="checkbox"/> Diacrisia sannio       | <input checked="" type="checkbox"/> Lasiommata petropolitana |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boloria aquilonaris      | <input checked="" type="checkbox"/> Eana osseana           | <input checked="" type="checkbox"/> Limenitis camilla        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boloria euphrosyne       | <input checked="" type="checkbox"/> Eilema complana        | <input checked="" type="checkbox"/> Lithophane socia         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boloria selene           | <input checked="" type="checkbox"/> Ematurga atomaria      | <input checked="" type="checkbox"/> Lomographa bimaculata    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Boloria titania          | <input checked="" type="checkbox"/> Erebia aethiops        | <input checked="" type="checkbox"/> Lycaena hippothoe        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Brenthis ino             | <input checked="" type="checkbox"/> Erebia euryale         | <input checked="" type="checkbox"/> Lycaena phlaeas          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cabera pusaria           | <input checked="" type="checkbox"/> Erebia ligea           | <input checked="" type="checkbox"/> Lycia hirtaria           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Calliteara pudibunda     | <input checked="" type="checkbox"/> Erebia medusa          | <input checked="" type="checkbox"/> Macaria brunneata        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Callophrys rubi          | <input checked="" type="checkbox"/> Erebia oeme            | <input checked="" type="checkbox"/> Macaria liturata         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Carcharodus floccifera   | <input checked="" type="checkbox"/> Euclidia glyphica      | <input checked="" type="checkbox"/> Macroglossum stellatarum |
| <input checked="" type="checkbox"/> Carterocephalus palaemon | <input checked="" type="checkbox"/> Eulithis testata       | <input checked="" type="checkbox"/> Macrothylacia rubi       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Celastrina argiolus      | <input checked="" type="checkbox"/> Eumedonia eumedon      | <input checked="" type="checkbox"/> Maniola iurtina          |



<input checked="" type="checkbox"/> Melanargia galathea	<input checked="" type="checkbox"/> Pieris bryoniae	<input checked="" type="checkbox"/> Zygaena loti
<input checked="" type="checkbox"/> Melitaea athalia	<input checked="" type="checkbox"/> Pieris napi	<input checked="" type="checkbox"/> Zygaena transalpina
<input checked="" type="checkbox"/> Melitaea cinxia	<input checked="" type="checkbox"/> Pieris rapae	<input checked="" type="checkbox"/> Zygaena viciae
<input checked="" type="checkbox"/> Melitaea diamina	<input checked="" type="checkbox"/> Plebejus argus	
<input checked="" type="checkbox"/> Mesotype verberata	<input checked="" type="checkbox"/> Plebejus idas	
<input checked="" type="checkbox"/> Minois dryas	<input checked="" type="checkbox"/> Pleurota bicostella	
<input checked="" type="checkbox"/> Neofaculta ericetella	<input checked="" type="checkbox"/> Plutella xylostella	
<input checked="" type="checkbox"/> Nymphalis antiopa	<input checked="" type="checkbox"/> Polyommatus dorylas	
<input checked="" type="checkbox"/> Nymphalis polychloros	<input checked="" type="checkbox"/> Polyommatus icarus	
<input checked="" type="checkbox"/> Ochloides sylvanus	<input checked="" type="checkbox"/> Pyrausta aurata	
<input checked="" type="checkbox"/> Ochroleura plecta	<input checked="" type="checkbox"/> Pyrgus alveus	
<input checked="" type="checkbox"/> Orgyia antiqua	<input checked="" type="checkbox"/> Rhagades pruni	
<input checked="" type="checkbox"/> Orthosia gothica	<input checked="" type="checkbox"/> Rivula sericealis	
<input checked="" type="checkbox"/> Pachycnemis hippocastanaria	<input checked="" type="checkbox"/> Scotopteryx chenopodiata	
<input checked="" type="checkbox"/> Panolis flammea	<input checked="" type="checkbox"/> Speyeria aglaja	
<input checked="" type="checkbox"/> Papilio machaon	<input checked="" type="checkbox"/> Sphinx pinastri	
<input checked="" type="checkbox"/> Paradarisa consonaria	<input checked="" type="checkbox"/> Sphrageidus similis	
<input checked="" type="checkbox"/> Pararge aegeria	<input checked="" type="checkbox"/> Spialia sertorius	
<input checked="" type="checkbox"/> Parnassius mnemosyne	<input checked="" type="checkbox"/> Stauropus fagi	
<input checked="" type="checkbox"/> Phengaris alcon f. alcon	<input checked="" type="checkbox"/> Thymelicus lineola	
<input checked="" type="checkbox"/> Phengaris arion	<input checked="" type="checkbox"/> Thymelicus sylvestris	
<input checked="" type="checkbox"/> Phengaris nausithous	<input checked="" type="checkbox"/> Udea alpinalis	
<input checked="" type="checkbox"/> Phengaris teleius	<input checked="" type="checkbox"/> Vanessa atalanta	
<input checked="" type="checkbox"/> Pheosia gnoma	<input checked="" type="checkbox"/> Vanessa cardui	
<input checked="" type="checkbox"/> Phyllonorycter geniculella	<input checked="" type="checkbox"/> Xanthorhoe ferrugata	
<input checked="" type="checkbox"/> Pieris brassicae	<input checked="" type="checkbox"/> Xylena vetusta	
<input checked="" type="checkbox"/> Pieris bryoniae	<input checked="" type="checkbox"/> Zygaena loti	

**Schwarzer Apollo (Parnassius mnemosyne), Thymian-Ameisenbläuling (Phengaris arion), Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithos), Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris teleius)**

Heuschrecken  
(Beobachtungsdatum: Zwischen 1986-2016)

**Laubholz-Säbelschrecke (Barbitistes serricauda), Weißrandiger/Nachtigall-/Brauner/Wiesen-/Grashüpfer (Chortippus albomarginatus/biguttulus/brunneus/dorsatus), Große Goldschrecke (Chrysochraon dispar), Kurzflügelige/Langflügelige Schwertschrecke (Conocephalus dorsalis/fuscus), Warzenbeißer (Decticus verrucivorus), Kleine Goldschrecke (Euthystira brachyptera), Rote/Sibirische Keulenschrecke (Gomphocerus rufus/sibiricus), Europäische Maulwurfsgrille (Gyllotalpa gryllotalpa), Feldgrille (Gryllus campestris), Kurzflügelige Beißschrecke (Metrioptera brachyptera), (Mirmella alpina), Alpine Gebirgsschrecke (Myrmeleotettix maculatus), Buntbäuchige Grashüpfer (Omocestus rufipes), Gemeine/Alpen-Strauschschrecke (Pholidoptera aptera/griseoptera), Sumpf-/Gemeiner Grashüpfer (Pseudochortippus montanus/parallelus), Roesels Beißschrecke (Roseliana roeselii), Heidegrashüpfer (Stenobothrus lineatus), Sumpfschrecke (Stethophyma grossum), Säbel-/Gemeine Dornschröcke (Textrix subulata/undulata), Zwitscherschrecke/Grünes Heupferd (Tettigonia cantans/viridissima)**

Säugetiere

**Haselmaus (Beobachtungsdatum 1950), Siebenschläfer (1950), Bism (2010)**

## Gewässer

Scharfe Tellerschnecke (1991), Schlanke Schlammschnecke (1991),  
Kleine Sumpfschnecke (2014)Pflanzen  
(Beobachtungszeitraum  
1982-2021)

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Andromeda polifolia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Arnica montana</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Asplenium scolopendrium</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Betonica officinalis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Calluna vulgaris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Carex appropinquata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Carex dioica</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Carex echinata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Carex pseudocyperus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cephalanthera damasonium</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cephalanthera longifolia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cephalanthera rubra</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Coeloglossum viride</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dactylorhiza incarnata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dactylorhiza lapponica</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dactylorhiza maculata s. str.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dactylorhiza majalis agg.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dactylorhiza majalis s. str.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dactylorhiza traunsteineri s. str.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Drosera anglica</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Drosera intermedia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Drosera rotundifolia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Epipactis helleborine s. str.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Epipactis palustris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Epipactis purpurata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Eriophorum latifolium</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Eriophorum vaginatum</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gentiana asclepiadea</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gentiana pneumonanthe</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gymnadenia conopsea agg.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hedysarum hedysaroides</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Herminium monorchis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hieracium alpinum</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Iris sibirica</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Malaxis monophyllos</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Neottia nidus-avis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ononis spinosa s. str.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ophrys insectifera</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Orchis mascula</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Orchis militaris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Orchis morio</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Orobanche gracilis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Parnassia palustris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Pinus mugo s. str.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Platanthera bifolia s. l.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Platanthera chlorantha</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Potentilla clusiana</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Primula farinosa</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Pseudorchis albida</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Rhodothamnus chamaecistus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Rhynchospora alba</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Rosa tomentosa</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Saxifraga burseriana</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Schoenus ferrugineus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Sorbus austriaca</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Spiranthes spiralis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Stipa calamagrostis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Succisa pratensis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tofieldia calyculata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Traunsteineria globosa</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Triglochin palustris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Trollius europaeus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Utricularia intermedia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Utricularia minor agg.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Utricularia vulgaris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vaccinium oxycoccos s. l.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Vinca minor</li> </ul> |
|---|--|---|

Insekten  
(Beobachtungszeit-  
raum 1988-1985)

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Acilius sulcatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agabus affinis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agabus congener</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agabus melanarius</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agabus sturmii</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agrilus auricollis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Agrypnia varia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Amphinemura triangularis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anacaena limbata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anacaena lutescens</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Andrena haemorrhhoa</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Apteropeda splendida</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Beraea pullata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bombus pratorum</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bombus terrestris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bombus wurflenii</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Broscus cephalotes</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Buprestis octoguttata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cantharis terminata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ceratina cyanea</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Chrysolina oricalcia</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cicindela campestris campestris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cloeon dipterum</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Coelostoma orbiculare</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Contacyphon coarctatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Contacyphon kongsbergensis</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Contacyphon kongsbergensis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Contacyphon padi</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Contacyphon variabilis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cryptocephalus frenatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Cryptocephalus nitidulus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Dicerca furcata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Enochrus affinis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Enochrus coarctatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Enochrus ochropterus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Enochrus quadripunctatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Enochrus testaceus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Formica sanguinea</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Glyphotaenius pellucidus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Graphoderus cinereus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Graphoderus zonatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Graptodytes pictus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Haliplus heydeni</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Haliplus ruficollis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Helochaes lividus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Helochaes obscurus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Helophorus aquaticus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Helophorus brevipalpis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Holocentropus dubius</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydaticus seminiger</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydrobius fuscipes s.l.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus angustatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus erythrocephalus</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus incognitus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus melanarius</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus neglectus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus obscurus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus palustris</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus tristis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydroporus umbrosus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydropsyche guttata</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hydropsyche instabilis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hygrotus decoratus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hygrotus inaequalis</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hylaeus confusus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hylaeus dilatatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Hyphydrus ovatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ilybius aenescens</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ilybius ater</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ilybius crassus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ilybius fuliginosus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ilybius guttiger</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ilybius quadriguttatus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Laccophilus minutus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Laccophilus poecilus</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Lamprodila decipiens</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Lasioglossum calceatum</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Lasioglossum laevigatum</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Lasioglossum majus</li> </ul> |
|---|--|--|

- Lasioglossum zonulum*
- Lasius flavus*
- Lasius platythorax*
- Lebia marginata*
- Lepidostoma hirtum*
- Leptothorax acervorum*
- Limnebius aluta*
- Limnophilus coenosus*
- Limnophilus ignavus*
- Limnophilus rhombicus*
- Limnophilus sparsus*
- Liopterus haemorrhoidalis*
- Megachile ligniseca*
- Myrmica ionae*
- Myrmica ruginodis*
- Nemoura cinerea*
- Nemoura dubitans*
- Nemurella picteti*
- Noterus clavicornis*
- Noterus crassicornis*
- Oligostomis reticulata*
- Oligotricha striata*
- Osmia uncinata*
- Peltis ferruginea*
- Peltodytes caesus*
- Rhadicoleus albostris*
- Rhantus exsoletus*
- Rhantus suturalis*
- Rhantus suturellus*
- Silis ruficollis*
- Silo nigricornis*
- Tetratoma ancora*
- Tetratoma fungorum*
- Trachys minuta*

Zweifarbige Sandbiene, Verkannte Maskenbiene, Gewöhnliche Schmalbiene, Bezahnte Schmalbiene, Hellfüßige Schmalbiene, Glattrandige Zwergsandbiene, Braune Schuppensandbiene, Knautien-Sandbiene, Graue Schuppensandbiene, Große Zottelbiene, Zwerg-Düsternbiene, Böhmisches Kuckuckshummel, Steinhummel, Ackerhummel, Wald-Kuckuckshummel, Dunkle Erdhummel, Grashummel

Köcherfliegenlarve, Dunkle Wolfspinne, Waldtrichterspinne, Gartenkreuzspinne, Gemeine Baldachinspinne, Streckerspinnen, Vierfleckkreuzspinne, Sackspinnen, Gerandete Jagdspinne,

#### Wanderkorridore

Gem. den Darstellungen des Landesamtes für Umwelt sind südlich Grassau Rotwildgebiete und -lebensräume sowie potenzielle Luchsgebiete und -lebensräume (siehe LfU „Wildtierlebensräume, Wildtierkorridore und Querungsmöglichkeiten für große Säugetierarten an Bundesfernstraßen in Bayern“, 2008) vorhanden.

Diese Lebensräume und Wanderkorridore sind u.a. in der Bauleitplanung und Landschaftsplanung zu berücksichtigen, in dem Erschließungsmaßnahmen in den sensiblen Lebensbereichen vermieden und die Wanderkorridore nicht durch weitere landschaftszerschneidende Maßnahmen beeinträchtigt werden.

#### Moore

Hochmoor/Übergangsmoor teils mit Zwergstrauch- und Ginsterheiden: Nordteil der Kendlmühlfilze (nordöstlich von Rottau), Kühwampfenmoor, Mooregenerations-Zwergstrauchheiden-Komplex im Nordwesten des NSG „Kendlmühlfilzen“, Egerndacher Filz (Westteil) → typische Vogelarten der Moore, Mittlerer Sonnentau (*Drosera intermedia*), Heuschrecken, Falter, Libellen

Alpine Lebensräume	Schlucht-, Schuttwald im Süden der Gemeinde mit typischen Vogelarten (Schwarzspecht, Sperlingskauz, Weißrückenspecht) Wiesen und Weiden (Hufnagelalm westlich Grassau) – Kleines Knabenkraut Borstgrasweide mit Quellfluren ca. 400 m westlich Erlberg-Alm, Borstgrasrasen Piesenhauser Hochalm → Nutzung durch Beweidung, typische Arten der Magerrasen Magerrasen bei Vockalm Extensivgrünland/-weide östlich Maurer-Alm Extensivgrünland/-weide ca. 400 m östlich Herren-Alm Magerrasen/-weide nordöstlich Steinberg-Alm
Pfeifengraswiesen	Südwestlich Bernau → mit typischen Arten: Breitblättriges Knabenkraut Warzenbeisser, Sumpf-Stendelwurz, Lungen-Enzian, Mehliges Schlüsselblume, Schmetterlingsarten,
Wiesenbrütergebiet Kühwampfenmoor	Wiesenpieper
Rottauer Moos	Wiesenpieper
Kendlmühlfilz	Bekassine, Wiesenpieper

### 1.5.5 Naturschutz

Natura 2000  
(§ 31 BNatSchG)  
siehe Themenkarte Schutzgut  
Tiere und Pflanzen: Natur-  
und Landschaftsschutz  
(Anhang Karte 4.1)

Die Gebietskulisse für Natura 2000 setzt sich aus den FFH- und Vogelschutzgebieten zusammen. Ziel ist einen günstigen Erhaltungszustand der in den jeweiligen Richtlinien benannten Tier- und Pflanzenarten zu bewahren bzw. wiederherzustellen. Im Marktgemeindegebiet befinden sich je ein Vogelschutzgebiet und ein FFH-Gebiet:  
Das Hacken und Rottauer Filz und die Kendlmühlfilzen ist einerseits FFH-Gebiet (8140-371.04) und Vogelschutzgebiet (8141-471.01) „Moore südlich des Chiemsees“

Für das Vogelschutzgebiet gibt es einen Managementplan mit Stand 20.11.2020. Für das FFH-Gebiet liegt ein Entwurf des Managementplans mit Stand 14.12.2020 vor.

Naturwälder  
(Art. 12a Abs. 2 BayWaldG)

Als Naturwald (gem. Art. 12a Abs. 2 BayWaldG) ausgewiesenen Bereiche dienen dem schonenden Naturerleben und als Referenz für eine natürliche Entwicklung der Wälder im Klimawandel ohne die Unterstützung forstlicher Maßnahmen wie z.B. der Pflanzung klimatoleranter Baumarten. Naturwälder sind (außer Verkehrssicherungsmaßnahmen) nutzungsfrei. Großflächige Naturwaldzellen befinden sich in den Moorgebieten, kleine Naturwaldzellen sind in den Bergwald eingeschlossen.

Alpenplan  
(LEP Bayern, Anhang 3)  
siehe Themenkarte Schutzgut  
Mensch und Kultur  
(Anhang Karte 6)

Der Alpenplan ist ein landesplanerisches Instrument für eine nachhaltige Entwicklung und Steuerung der Erholungsnutzung im bayerischen Alpenraum. Er regelt die Zulässigkeit von Verkehrserschließungen (z.B. Seilbahnen, Abfahrten, Straßen etc.). Dafür teilt der Alpenplan die bayerischen Alpen in drei Zonen ein:

Zone A: Hier gelten Erschließungen prinzipiell als unbedenklich, soweit sie nicht durch Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Bodenerosion führen können oder die weitere land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gefährden. Die Gemeindebereiche südlich der B305 bis an den Breitenberg und Niedernfels grenzend gehören hierzu.

Zone B: Hier sind Erschließungen nur unter strengen Auflagen und erst nach einer Einzelfallprüfung der Verträglichkeit möglich. Es befinden sich keine Flächen der Zone B im Gemeindegebiet.

Zone C: Die Erschließung mit Seilbahnen, Skipisten, Sommerrodelbahnen und öffentlichen Straßen ist grundsätzlich verboten. Die südlichen Gemeindebereiche um den Breitenberg, Hochplatte und Gedererwand gehören hier dazu.

Naturschutzgebiete  
(§ 23 BNatSchG)  
siehe Themenkarte Schutzgut  
Tiere und Pflanzen: Natur-  
und Landschaftsschutz  
(Anhang Karte 4.1)

Im Marktgemeindegebiet befindet sich ein Naturschutzgebiet, welches die Kendlmühlfilzen und das Hacken und Rottauer Filz umfasst:

- NSG-00397.01 Kendlmühlfilzen

Geschützte Biotoptypen  
(§ 30 BNatSchG)  
siehe Themenkarte Schutzgut  
Tiere und Pflanzen: Biotop-  
kartierung  
(Anhang Karte 4.2)

Biotope haben sowohl für die Pflanzen als auch für die Tierwelt eine wichtige Funktion und stehen unter dem besonderen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. des Artikel 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind grundsätzlich verboten. Bei erschwerten Nutzungsbedingungen auf einer geschützten Fläche hat der Grundstückseigentümer die Möglichkeit, einen Erschwernisausgleich zu erhalten oder am Bayerischen Vertragsnaturschutzprogramm teilzunehmen. In Bayern zählen ergänzend zu den im Bundesgesetz benannten Biotope u.a. das arten- und strukturreiches Dauergrünland sowie Streuobstbestände zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Folgende geschützte Biotoptypen befinden sich im Planungsgebiet:

Biotoptypen der Alpenkartierung im südlichen Marktgemeindegebiet:

- (AD) Alpenmagerweiden
- (AR) Alpine Rasen
- (GE) Artenreiches Extensivgrünland
- (WA) Auwälder
- (FH) Fels mit Bewuchs, Felsvegetation
- (MF) Flachmoor, Streuwiese
- (WU) Latschengebüsche
- (GT) Magerrasen, basenreich
- (WJ) Schlucht-, Schuttwald
- (GN) Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe

Biotoptypen der Flachlandkartierung im restlichen Gemeindegebiet:

- (WO) Feldgehölz, naturnah

- (GH) Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan
- (WG) Feuchtgebüsche
- (MF) Flachmoor, Quellmoor
- (WN) Gewässer-Begleitgehölze, linear
- (VH) Großröhrichte
- (VC) Großseggenriede der Verlandungszone
- (WH) Hecken, naturnah
- (MO) Hochmoor/Übergangsmoor
- (VK) Kleineröhrichte
- (GR) Landröhrichte
- (WM) Laubwälder, mesophil
- (MW) Moorwälder
- (GP) Pfeifengraswiesen
- (GN) Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe
- (WC) Sonstiger Feuchtwald
- (GC) Zwergstrauch- und Ginsterheiden

Ausgleichs- und Ersatzflächen  
siehe Themenkarte Schutzgut Tiere und Pflanzen: Biotopkartierung  
(Anhang Karte 4.2)

Unvermeidbare erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Das Ökokonto ist ein Instrument auf kommunaler Ebene zur Umsetzung der Eingriffsregelung. Es dient der Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Die Marktgemeinde Grassau führt ein Ökokonto. Diese hierin geführten Flächen liegen ausschließlich im Moorgebiet. In der Umsetzung von Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen in den Moorgebieten wird auch zukünftig ein Schwerpunkt gesehen, da diese Maßnahmen neben der ökologischen Aufwertung der Flächen insbesondere dem Klimaschutz dienen (z.B. CO<sub>2</sub>-Senke, bremsen des Regenwasserabflusses) und gleichzeitig die Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen schonen.

Beim Landesamt für Umwelt wird das "Ökoflächenkataster" (ÖFK) geführt, in dem für die Marktgemeinde Grassau eingetragen sind:

- Ankaufsflächen: zu Naturschutzzwecken angekaufte, gepachtete oder dinglich gesicherte Grundstücke; diese befinden sich in den Moorgebieten
- Ökokontoflächen nach BNatSchG und BauGB: ein großer Maßnahmenpool befindet sich in den Hackenfilze (Ökokonto Hackenfilze), eine kleinere Fläche in den Hacken und Rottauer Filzen (Ökokonto Markt Grassau)
- Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung: überwiegend im Bereich des Golfplatzes nördlich von Grassau bis nach Mietenkam.

Das Ökokonto umfasst insgesamt 60.100 m<sup>2</sup>. Im Ökokonto sind aktuell noch 15.646 m<sup>2</sup> verfügbar. D.h. das Ökokonto ist zu 74 % ausgeschöpft. Die Gemeinde Grassau beabsichtigt das Ökokonto zu erweitern und hat hierfür bereits erste Schritte in die Wege geleitet.

Die Darstellung in der Themenkarte stellt einen aktuellen Zustand dar. Aufgrund des zeitlichen Verzuges zwischen Meldung und Eintragung ins

Ökoflächenkataster können bereits gemeldete Flächen ggf. in der Eintragung fehlen.

Die Moorlandschaft im Norden der Marktgemeinde als auch die Alpen im Süden stellen Lebensräume von überregionaler und europäischer Bedeutung dar.

### 1.5.6 Georisiken

*siehe Themenkarte 1 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit: Naturgefahren (Anhang Karte 1.2)*

Der alpine Bereich des Gemeindegebiets begründet großflächige Zonen in denen aufgrund natürlicher Verwitterungsvorgänge mit Geogefahren zu rechnen ist.

Mögliche Gefahren für Menschen, Gebäude und Infrastruktur gehen in Grassau aus von (Gefahrenhinweisbereiche):

- Stein-, Blockschlag und Felsstürzen im steilen Gelände (z.T. mit Wald-dämpfung)
- Gebieten mit erhöhter Anfälligkeit für tiefgreifende Bodenrutschungen
- Möglichen Hanganbrüchen und Bodenrutschungen in flacherem Gelände

Diese Gefahrenhinweisbereiche zeigen auch mögliche Gefahren in Gebieten, die bisher noch nicht von Massenbewegungen betroffen waren.

Unter Georisiken erfasst sind auch Ablagerungsbereiche aus ehemaligen Bergstürzen oder Hangrutschungen, lineare Anbruchkanten von Hangbewegungen sowie punktuelle Objekte über die Informationen zu Hang- bzw. Massenbewegungen vorliegen. Hierbei kann es sich um aktive, um potentielle oder aber auch um schon lange abgeschlossene Vorgänge handeln.

In Benachbarung zur Bebauung besteht südlich von Rottau das Risiko von Hanganbrüchen. Westlich von Kucheln, im Bereich Steinbruck und Einöde, befinden sich Ablagerungsbereiche aus ehemaligen Hangrutschungen. In der Begründung zum Entwurf Teil 3 Umweltbericht sind alle Georisiken (Bayerisches Landesamt für Umwelt) abgebildet.

Der alpine Bereich des Gemeindegebiets begründet großflächige Zonen in denen aufgrund natürlicher Verwitterungsvorgänge mit Geogefahren zu rechnen ist.

## 1.6 Nutzungen im Landschaftsraum

### 1.6.1 Landwirtschaft

Aufgrund der Boden- und Klimaverhältnisse überwiegt die Nutzung der Flächen als Dauergrünland mit Milchviehhaltung.

In Grassau herrscht aufgrund der begrenzenden landschaftlichen Gegebenheiten im Norden und Süden Flächenknappheit, daher werden Flächen bei Stilllegung weiterverpachtet.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

In Grassau nehmen die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit 875 ha ca. 30 % und damit neben Wald (37,6%) den größten Flächenanteil im Marktgemeindegebiet ein. (Statistik Kommunal 2022). Der Anteil an Dauergrünland beträgt 723 ha, also knapp 83% der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Betriebsstruktur

Landwirtschaftliche Betriebe sind solche, die als technisch-wirtschaftliche Einheiten mit einheitlicher Betriebsführung landwirtschaftliche Erzeugnisse hervorbringen oder zusätzlich auch Dienstleistungen anbieten. Seit 2010 gelten 5 ha oder mindestens 10 ha Waldfläche als Untergrenze für landwirtschaftliche Betriebsgrößen.

Laut Aussagen des AELF waren im Jahr 2022 19 Landwirte im Haupterwerb und 29 im Nebenerwerb tätig.

2020 hatten die 38 landwirtschaftlichen Betrieben im Marktgemeindegebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche von (Daten Bayerisches Landesamt für Statistik):

Unter 5 ha	-
5 bis unter 10 ha	10
10 bis unter 20	12
20 bis unter 50	13
50 oder mehr	3

Die Betriebsgrößen sind unterschiedlich. Die Anzahl der mittleren Betriebe (Betriebsgröße 10 bis 20 ha) nimmt seit 2005 stetig ab (2005 noch 19, 2020 nur noch 12), während die anderen Betriebsgrößen relativ stabil bleiben.

Die Viehwirtschaft ist in Grassau der primäre Betriebszweig. Unter den viehhaltenden Betrieben (2020: 32 Halter) überwiegen die milchkuh- und rinderhaltenden Betriebe. Allerdings nehmen die haltenden Betriebe stetig ab: Im Jahr 2007 waren es noch 47 rinderhaltende Betriebe bzw. 32 milchkuhhaltende Betriebe, im Jahr 2020 waren es 32 bzw. 23 Betriebe. Dabei nimmt die Zahl der Halter zwar ab, die Anzahl der Tiere je Tierhalter jedoch bleibt nahezu gleich. Dies bedeutet, dass in jüngerer Zeit die Betriebsgröße und die Anzahl der Nutztiere je Betrieb gewachsen sind.

Einen kleineren Anteil unter den viehhaltenden Betrieben nehmen solche mit Hühnern, Pferden, Schafen und Schweinen ein.



Trends	Nach Aussage des AELF sind keine Tendenzen erkennbar, dass landwirtschaftliche Flächen freigesetzt werden. Bei Aufgabe eines Betriebes übernehmen im Regelfall andere Betriebe (möglicherweise auch von außerhalb) die freiwerdenden Flächen und bewirtschaften diese weiterhin landwirtschaftlich.
Immissionsschutz	Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines erforderlichen Abstandes zu den landwirtschaftlichen Betrieben zu achten. Das gilt auch bei Arrondierungen. Als Regel zu Aussiedlerbetrieben wird ein Radius von ca. 120 m angegeben.

### 1.6.2 Forstwirtschaft

Wald	Die Daten und Angaben zur forstwirtschaftlichen Nutzung stammen vom Bayerischen Landesamt für Statistik (Statistik kommunal 2022) und vom Waldfunktionsplan.
------	--

Die Waldfläche in Grassau betrug 2021 ca. 1.346 ha und nimmt damit rund 37,6 % des Marktgemeindegebiets ein und liegt damit im bayerischen Durchschnitt (35 %). Den überwiegenden Anteil daran bildet der Bergwald im Süden, der überwiegend in Staatshand liegt. Die Waldränder am Hangfuß dagegen liegen häufig in privater Hand. Der Wald in den Kendlmühlfilzen und Hacken und Rottauer Filz ist vorwiegend Staatswald, teils aber auch Privatwald.

Dominante Baumarten der Grassauer Bergwälder sind Buchen und Fichte. Je höher, desto stärker ist die Fichte vertreten. In den Moorwäldern herrschen teils Latschen vor.

Die größte Herausforderung stellt der Klimawandel und alle damit einhergehenden Folgen dar.

Im Alpenvorland ist folgende Baumartenverteilung [%-Anteil an der Grundfläche]:

- 64,5 % Fichte
- 4,5 % Kiefer
- 3,9 % Tanne
- 0,6 % Lärche
- 0,3 % Douglasie
- 9,6 % Buche
- 1,5 % Eiche
- 15,0 % andere Laubbäume

Im Wuchsgebiet Alpen herrscht folgende Baumartenverteilung [%-Anteil an der Grundfläche]:

- 66,3 % Fichte
- 8,9 % Tanne
- 1,0 % Kiefer
- 0,9 % Lärche
- 16,8 % Buche
- 6,1 % andere Laubbäume

*(Quelle: dritte Bundeswaldinventur für das Wuchsgebiet 82 <https://www.aelf-ts.bayern.de/forstwirtschaft/180286/index.php>)*

### 1.6.3 Erholung in der Landschaft

Die Marktgemeinde Grassau besitzt durch ihre Nähe zu den Alpen im Süden, die Moorlandschaft im Norden sowie die Nähe zum Chiemsee einen hohen Erholungswert. Diese Bereiche bilden den Schwerpunkt der Erholung und des Tourismus. In den Ortschaften spielen der Kurpark und der Reifinger Badensee eine Rolle für die ortsnahe Erholung. Die Kampenwand Vorberge steigen vom Chiemseebecken steil auf und die dadurch gebildete Hangkante gilt als eine bedeutsame visuelle Leitlinie.

Ein Netz an Wander- und Radwegen durchzieht das Planungsgebiet, sodass auch die Moorlandschaft für Erholungssuchende erlebbar wird. Die Almen in den Kampenwand Vorbergen sind durch Wanderwege verbunden und teils bewirtschaftet.

Schwerpunkte der Erholung liegen in den Kampenwand Vorbergen und der Moorlandschaft im Norden. Ein weiterer Schwerpunkt ist der Reifinger Badensee südlich von Grassau.

## 1.7 Technische Ver- und Entsorgung, Altlasten

Strom	Die Stromversorgung des Marktes Grassau wird durch die Strom Bayernwerk AG sichergestellt.
Gas	Die Versorgung des Marktes Grassau mit Erdgas wird ebenso durch die Strom Bayernwerk AG sichergestellt.
Wasser	Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet Grassau erfolgt über das Wasserwerk Grassau und den Wasserbewirtschaftungsverband Rottau.
Abwasser	Im nordöstlichen Gemeindegebiet befindet sich eine Kläranlage, die vom Abwasserzweckverband Achentall (AZV) betrieben wird.
Abfallbeseitigung	Die Organisation zur Beseitigung von Restmüll erfolgt über das Landratsamt Traunstein.  Im Ortsteil Eichelreuth befindet sich der Wertstoffhof Achentall.
Wärme	Die Wärmeversorgung erfolgt über die Wärmeversorgung Grassau KU AÖR. 2010 wurde im Gewerbegebiet in Grassau Ost zur Versorgung mit regionalen nachwachsenden Rohstoffen ein Holzheizkraftwerk in Betrieb genommen. Betreiber ist der Biomassehof Achentall. Um auch den Ortsteil Rottau mit Fernwärme versorgen zu können, wird auch dort aktuell ein Biomasseheizwerk errichtet.
Regenerative Energien	Im Rahmen des Ökomodells Achentall wird aktuell ein für alle beteiligten Gemeinden gemeinsames Freiflächen PV-Anlagen Konzept zur weiteren Nutzung erneuerbarer Energien erarbeitet.
Altlasten	Derzeit werden folgende Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Traunstein im Gemeindegebiet Grassau als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster geführt:  <ol style="list-style-type: none"><li>1 ABuDIS-Nr. 189 00 905 Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 1484/16 Am Achendamm</li><li>2 ABuDIS-Nr. 189 00 776 Markt Grassau, Gem. Rottau, Fl.Nr. 1220 Müllplatz am Kranisweg</li><li>3 ABuDIS-Nr. 189 00 767 Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 700, 701, 808/2 Hindlinger Grube</li><li>4 ABuDIS-Nr. 189 00 768 Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 868, 867 Stadtbauergrube</li></ol>

- 5 ABuDIS-Nr. 189 00 766  
Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 1467, 1483/2  
Im Erlach (entlassen)
- 6 ABuDIS-Nr. 189 00 775  
Markt Grassau, Gem. Rottau, Fl.Nr. 292  
Müllplatz König
- 7 ABuDIS-Nr. 189 00 770  
Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 2139, 2135/1  
Ullinger Grube II (entlassen)
- 8 ABuDIS-Nr. 189 00 771  
Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 309  
Naderbauergrube (entlassen)
- 9 ABuDIS-Nr. 189 00 769  
Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 2135  
Ullinger Grube I
- 10 ABuDIS-Nr. 189 00 773  
Markt Grassau, Gem. Grassau, Fl.Nr. 1553  
Kalkschmidgrube II

Da die Flächen in ihrer Ausdehnung nicht genau abgrenzbar sind, wurden die Grundstücke in der Planzeichnung mit Symbol gekennzeichnet.

## Teil 2 - Planungsübersicht

### 2.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, unter sorgfältiger Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Marktgemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im Baugesetzbuch sind Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung in §1 und 1a BauGB definiert. §1 Abs.5 BauGB soll als allgemeine Grundlage für den Flächennutzungsplan der Stadt Baiersdorf hier zitiert werden:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die ortsplanerischen Bedingungen sind in der Marktgemeinde Grassau durch folgende Hauptmerkmale gekennzeichnet (im Einzelnen im Teil 1 beschrieben):

- Hauptsiedlungskörper Grassau - durch eine historisch und kulturell entstandene Grünstreifen geteilt in Grassau West, mit dem historischen Ortskern und Grassau Ost, mit dem entwicklungsbestimmenden Gewerbebestandort „ehem. Körting“ sowie den damit verbundenen großflächigen Siedlungsentwicklungen (Brandstätt, Reifing ...)
- Rottau und Mietenkam als räumlich eigenständige Ortsteile mit eigenständiger Siedlungscharakteristik
- Großflächige Moorgebiete im Norden und Waldgebiete mit Almen im Süden als raumprägende landschaftliche Strukturen

In die Flächennutzungsplanung wird die Landschaftsplanung mit ihren Leitbildern und Maßnahmenvorschlägen integriert und bei den Vorschlägen zur Ortsentwicklung berücksichtigt.

## 2.2 Leitbilder

Dem vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan liegen unter Berücksichtigung vorhandener Bindungen und Planungen folgende Leitgedanken und Zielvorstellungen zugrunde:

*Sh. auch **Themenkarte „Leitbild“***

### 2.2.1 Siedlungsentwicklung

Moderate Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Grassau hat in den vergangenen Jahrzehnten einen starken Wachstumsschub erfahren. Wesentlicher Faktor ist dafür die attraktive Lage zwischen Alpen und Chiemsee. Die Gemeinde zeigt in großen Teilen ein intaktes Ortsbild, eingebunden in einem reizvollen Landschaftsraum und ist durch die Nähe zur Bundesautobahn A8 gut in die Region eingebunden. Nicht zuletzt, sorgt die Nähe zum Ballungsraum München für einen ständigen Siedlungsdruck.

Eine starke Bevölkerungszunahme ist immer auch verbunden mit dem Bedarf an gemeindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinbedarfs, zudem ist eine flächendeckende Nahversorgung bereitzustellen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und aufkommende Folgekosten weiterhin bewerkstelligen zu können, ist eine moderate Bevölkerungsentwicklung beschlossenes Ziel für die kommenden Jahre. Zudem zeigt sich, dass die massive Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in den letzten Jahrzehnten im Widerspruch zu den landschaftlichen Qualitäten und der ortstypischen landwirtschaftlichen Nutzung stehen. Größere neue Flächenausweisungen soll es daher mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht geben. Vielmehr soll die moderate Siedlungsentwicklung durch die Nutzbarmachung vorhandener Innenentwicklungspotentiale oder kleinerer Arrondierungen am Siedlungskörper erfolgen.

Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen und defensive Ausweisung neuer Siedlungsflächen

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sollten daher zunächst die Potentiale im Innenbereich genutzt werden. Ein Wachstum über die bestehenden Ortsränder hinaus soll vermieden werden.

Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung stellt dabei die Nachnutzung des ehemaligen Körting-Areals im östlichen Gemeindeteil dar. Neben der Schaffung von neuen gewerblichen Angeboten sollen hier auch Wohnflächen entstehen, die attraktiven bezahlbaren Wohnraum ermöglichen. Hierfür laufen bereits konzeptionelle Untersuchungen, die für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten für flächensparende und flächeneffiziente Bauformen prüfen.

Flächenneudarstellungen beschränken sich daher auf kleinere Arrondierungen und die Nutzung von wenigen unbebauten Flächen im Innenbereich.

Erhalt der räumlichen Siedlungseinheiten	. Die heute noch vorhandenen Trennungen der Ortsteile untereinander sollen dauerhaft gesichert werden. Hierzu zählt auch die Grünzäsur zwischen Grassau Ost und Grassau West. Ein Siedlungswachstum in Richtung Süden wird u.a. aus Gründen des Klimaschutzes (hierzu gab es bereits eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1996) sowie zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des Landschaftsbildes grundsätzlich nicht angestrebt.
Stärkung der historisch gewachsenen Siedlungskerne	Innerhalb der Ortsteile sollen die für die Struktur und das Ortsbild wesentlichen Bauwerke, Grünräume, Obstwiesen und Einzelbäume zur Wahrung der Identität erhalten und geschützt werden. Bestehende Einrichtungen der Daseinsvorsorge und des Gemeinbedarfs sollen gesichert und ausgebaut werden.
Erhalt und Ausbau der Arbeitsplätze, ortsangepasste Gewerbeentwicklung	Durch eine ortsangepasste Gewerbeentwicklung und die Förderung von Kleingewerbe soll das Arbeitsplatzangebot in Grassau langfristig verbessert werden. Ziel ist es, den Auspendleranteil zu reduzieren und gleichzeitig lokale Wirtschaftsstrukturen zu stärken. Neben Flächen innerhalb des Gewerbegebietes können hierfür auch Angebote innerhalb der bereits existierenden bislang noch nicht entwickelten Mischgebietsflächen in Rottau und Mietenkam entstehen.

## 2.2.2 Landschaftsentwicklung

### Gewässernetz

**Leitgedanke: Das Gewässernetz ist als landschaftliche Leitstruktur sowie als ökologisches Kerngebiet der Landschaft zu sichern und zu entwickeln.**

Tiroler Achen



Gewässer sind das Rückgrat einer Landschaft und bilden in ihrem Einzugsgebiet ein zusammenhängendes Netz. Gewässer sind Wanderkorridore für Pflanzen und Tiere, bilden wichtige Leitlinien in der Landschaft und sind begehrte Erlebnisräume für den Menschen. Nicht zuletzt ist die Durchgängigkeit der Gewässer und die Beseitigung von Hemmnissen wie Wehre und Abstürze oberstes Ziel der Wasserwirtschaft, aber auch eine intakte Gewässerstruktur, ein für Grassau standorttypisches Fischvorkommen und der Schutz vor Fremd- und Schadstoffeinträgen aus angrenzenden Flächen. Die Tiroler Achen ist die größte und bedeutendste Verbundachse zwischen den Alpen und dem Chiemseebecken und ist sowohl als Verbundachse als auch als Retentionsraum zu optimieren. Die Möglichkeiten auf dem Marktgemeindegebiet sind hierbei äußerst eingeschränkt, da deren Aue durch den Hochwasserdamm vom Hochwassergeschehen innerhalb der Marktgemeinde weitestgehend entkoppelt sind.

Rott



Hindlinger Bach



Von besonderer Bedeutung sind hingegen Rottauer Bach, Griesenbach und Tennbodenbach/ Moosbach, die das aus den Alpen und Voralpen kommende Wasser über zufließende Bäche und Gräben aufnehmen und dem Chiemsee zuleiten. Diesen fein verästelten Gewässern kommt im Verbundnetz der Feuchtgebietsflächen und in Bezug auf das sensible (Grund)Wasserregime eine hohe Bedeutung zu.

Graben



Für den Erhalt der Ursprünglichkeit der Wildbäche, der begleitenden Schluchtwälder sowie deren hohen Wasserqualität besitzt die Marktgemeinde als Oberlieger eine besondere Verantwortung.

Gewässer in den Orten

Gänsbach in Grassau



Sowohl Grassau als auch Rottau und Mietenkam liegen unmittelbar an Gewässern oder sind von Gewässern durchflossen. Gewässer die durch die Orte fließen sind natürliche Korridore, die den Ort mit der Landschaft verbinden, aber auch die natürlichen Fließwege des Wassers im Hochwasserfall. Die Freihaltung der Gewässer und deren Randbereiche oder, sofern möglich, die Schaffung von ausreichendem Raum für die schadlose Abführung von Wasser hat hier oberste Priorität. Daneben sollen die Gewässer qualitativ in das Ortsbild eingegliedert, ökologisch aufgewertet und als nutzbare Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohnern entwickelt werden.

Gänsbach in Mietenkam



Ökosystemleistungen

**Leitgedanke: Bedeutsame Ökosystemleistungen (Ökologie, Klima, Wasserschutz etc.) der Landschaft sind zu erhalten und zu befördern.**

Kendlmühlfilzen



Intakte Ökosysteme erbringen wichtige Leistungen, für die sonst kostenintensive technische Lösungen erforderlich wären, z.B. beim Klima- und Hochwasserschutz.

Niedermoor an der Rott



Wälder leisten einen wertvollen Beitrag zum Erosions- und Lawinenschutz, liefern Holz, binden das Treibhausgas CO<sub>2</sub>, speichern Grundwasser und sind wichtige Erholungsräume für die Bevölkerung und Gäste. Damit sie langfristig diese Aufgabe wahrnehmen können, sind die Wälder und Aufforstungen mit hohem Fichtenanteil nach und nach mit klimaangepassten Baumarten strukturreich und vielfältig umzubauen, sofern dies nicht in den Mooregebieten den Zielen der Natura-2000 Gebiete entgegensteht.

Vernässte Moore stellen höchst bedeutsame Kohlenstoffsenken dar. Sie leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Regulation der Wirkungen von Klimafolgen weit über die Marktgemeinde hinaus. Die Bindung von CO<sub>2</sub> verhindert somit gesellschaftliche Schäden, die durch die freies CO<sub>2</sub> entstehen würde. Moore sind effizienter Speicher von Wasser und können damit bei Starkregenereignissen helfen, Wasser aufzunehmen und verzögert schadfrei abzuleiten.

Niedermoores und Anmoorgleye wie sie nördlich von Rottau und entlang der Rott vorkommen, können z.B. durch Entwicklung zu Nassgrünland aufgrund der speziellen Standortbedingungen einen Beitrag zur Erhöhung der



Biodiversität in Grassau leisten. Bei geeigneter Bewirtschaftung leisten diese Standorte, analog zu den Filzen, einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels.

Außerhalb der Berglagen ist die Landschaft von Grassau großflächig als wassersensibel eingestuft. Dieser Einstufung ist sowohl unter dem Aspekt von Überschwemmungsgefahr als auch unter dem Aspekt Gefährdung von hoch anstehendem Grundwasser bedeutsam und erfordert eine entsprechende Berücksichtigung in der landwirtschaftlichen Nutzung als auch in der baulichen Entwicklung (Risikovorsorge).

Auch intakte Gewässerauen leisten einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz, indem Wiesen beachtliche Wassermengen aufnehmen können, sofern diese ausreichend Rückhalteraum für Hochwasser bieten und schadlos überflutet werden können. Dies gilt insbesondere für das Gewässernetz von Tennbodenbach und Rottauer Bach/ Bernauer Achen. Damit Schäden vermieden oder verringert werden, sind diese Räume von Bebauung freizuhalten und als Wiesen zu nutzen.

Wertvolle  
Landschaftsräume und  
Biodiversität

Almen



**Leitgedanke: Landschaftsräume sind als ökologische Kerngebiete oder Zellen in der Landschaft zu sichern und zu entwickeln.**

Zu den ökologischen Kerngebieten von Grassau zählen neben den hochwertigen Natura 2000-Gebieten der Filze auch die Wiesen und Beweidungsgebiete der Almen. Zusammen mit standortgerechten und klimafesten Bergwäldern und dem verzweigten Gewässernetz bilden sie die Kerngebiete eines zukünftigen Netzwerks natürlicher und naturnaher Lebensräume mit typischer Artenausstattung. In intakten Kerngebieten können sich Pflanzen- und Tierarten gut entwickeln und von hier aus ausbreiten, sofern hinreichend Vernetzungsräume wie z.B. intakte Gewässer und Auen, Heckenstrukturen oder Säume vorhanden sind.

Die Landwirtschaft ist als Bewirtschafterin und Pflegerin unerlässlicher Teil der Kulturlandschaft Grassaus. Am deutlichsten wird dies bei der Almwirtschaft, deren Betrieb Einkommen und touristisch attraktive Destinationen schafft und „nebenbei“ eine hohe Biodiversität zur Folge hat. Die Förderung guter Wirtschaftsbedingungen bei gleichzeitigen steigenden Anforderungen an Umweltleistungen die durch die Landwirtschaft zu erbringen sind, gehen über die kommunale Leistungsfähigkeit hinaus, sind jedoch gesamtgesellschaftliche Voraussetzung um die Kulturlandschaft der Marktgemeinde nachhaltig auszugestalten. Entsprechende Umweltleistungen wie der Erhalt artenreicher Bergmähwiesen oder das Offenhalten der Almen sind entsprechend zu fördern.

Dies gilt auch für die Förderung der Biodiversität, z.B. durch Anlage von Blühsäumen an vorhandenen Landschaftsstrukturen wie Wegen, Flurgrenzen, Wald- oder Gehölzrändern in den landwirtschaftlichen Fluren des Chiemseebeckens, in denen die Bewirtschaftungsbedingungen sich bedeutend besser darstellen als auf den Almen.

Freizeit-, Erholungs- und  
Bewegungsangebote

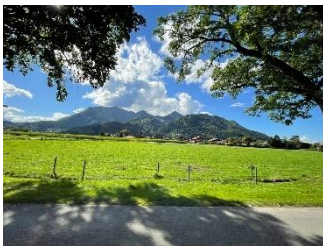
Moorerlebnisweg



Reifinger See



Golfplatz

Landschaftlich und  
klimatisch bedeutsame  
RäumeGrünzäsuren und gelappte  
Siedlungsränder

**Leitgedanke: Örtliche und überörtliche Besonderheiten sind als Attraktionen mit Freizeitwert hervorzuheben, zu entwickeln und zu vernetzen.**

Grassau versteht sich touristisch als Luftkurort zwischen Almen und Chiemsee. Grassau bietet mit den Filzen und dem sich hieran angliedernden touristische Angebot, dem Museum Torfbahnhof und dem Museum Salz & Moor mit Moorerlebnisweg einerseits und dem Wandererlebnis auf den hochgelegenen Almen andererseits ein überregional touristisches Angebot für Familien und Naturfreunde. Ergänzt wird dies durch Kneippanlagen im Kurpark und in der Landschaft sowie den Reifinger See, als weitere Naherholungsangebote.

Ein touristisch hochrangiges Segment wird durch eine Golfplatzanlage, einer großzügigen von Fußballbundesliga- und -nationalmannschaften nachgefragten Sportanlage und dem Achental Resorts mit Sternerestaurant bedient.

Eine von einem Netz aus Wander- und Radwegen durchzogen Landschaft, verbindet dieses attraktive Erholungs- und Freizeitangebot. Dieses Angebot soll zukünftig attraktiv gehalten, durch weitere Angebote ergänzt und untereinander sowie mit dem kulturellen und gastronomischen Angebot zeitgemäß vernetzt werden. Ansatzpunkte für ergänzende Angebote wären weitere auf den Familien- und Naturtourismus zugeschnittene Übernachtungsmöglichkeiten in Grassau.

**Leitgedanke: Die bedeutsamen Landschaftsräume sind in Charakter und Funktion zu erhalten und zu entwickeln.**

Der Landschaftsraum zwischen den Orten Grassau und Marquartstein ist durch bäuerliche Landwirtschaft geprägt und weitgehend unverbaut. Die hier ansässigen Betriebe können hofnah wirtschaften und tragen zum Erhalt des für den Tourismus bedeutsamen Landschaftsbild im unmittelbaren Vorfeld der Alpen bei. Hier liegt auch das Freizeit- und Badegelände des Reifinger See. Diesem bereits aus Sicht des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft wertvollen Landschaftsraum wächst im Zuge des Klimawandels eine immer größere Bedeutung als Ausgleichsraum zu.

Zwischen dem Dreieck Viehausen, Reifing und Reifinger See befinden sich eine großflächige Senke, für die bei Sturzfluten die Gefahr der Überstauung besteht.

Aufgrund dieser mehrschichtigen Bedeutung ist dieser Raum von Bebauung weiterhin freizuhalten.

**Leitgedanke: Die Siedlungskörper sind durch ausreichend breite Freiräume voneinander getrennt und als eigenständige Einheiten klar erkennbar.**

Grünzäsur zwischen Grassau Ost  
und Grassau West



Aufgrund der historischen Entwicklung sind in Grassau zwei Siedlungsschwerpunkte entstanden: der historische Ort Grassau West und das aufgrund dynamischer Entwicklungen nach dem 2. Weltkrieg entstandene Grassau Ost. Eine noch gut ausgeprägte Grünzäsur trennt diese beiden Siedlungskörper voneinander. Auch der eigenständige Ortsteil Kucheln trennt nur noch eine schmale Zäsur vom Hauptort Grassau. Das Zusammenwachsen dieser noch voneinander getrennten und noch ablesbaren Siedlungseinheiten ist durch Erhaltung und Sicherung der dazwischen liegenden Freiflächen zu vermeiden.

Der südliche Ortsrand von Grassau verzahnt sich auf einzigartige Weise mit der Landschaft, die sich nach Süden bis nach Marquartstein erstreckt. Die ehemaligen Weiler Viehausen, Reifing und Reit sind an den südlichen Rändern noch gut ablesbar, die Landschaft zieht sich weit in die Siedlungen hinein. Die stark gebuchteten Siedlungsränder sind sowohl aus Freiraumsicht als auch aus klimatischen Gründen freizuhalten.

Ortseingänge, Ortsränder

**Leitgedanke: Die Zugänge zu den Ortsteilen sind deutlich erkennbar und einladend zu gestalten; grüne Ortsränder schaffen einen Übergang in die Landschaft.**

Die Zugänge oder Zufahrten zu Grassau, Rottau und Mietenkam stellen die Visitenkarte der jeweiligen Ortsteile dar. Hier sollen die von außen kommenden erkennen, dass sie im Ort angekommen und willkommen sind und das Fahrverhalten entsprechend anzupassen ist. Die Ortseingänge und Zufahrtsstraßen sind attraktiv und verkehrssicher zu gestalten.

Ortsränder sind die Grenze der gebauten Stadt zur freien Landschaft. Sie definieren den Ort nach innen, schaffen Identität nach außen und setzen ein deutliches Signal der Siedlungsbegrenzung. Auf deren dauerhafte Ausgestaltung und Strukturierung ist besonders Wert zu legen.

### 2.2.3 Verkehrsentwicklung

Eine nachhaltige und sinnvolle Siedlungsentwicklung steht immer auch im Zusammenhang mit einer leistungsfähigen Verkehrserschließung.

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt an der Bundesstraße B 305 im Bereich des sog. „Körting-Geländes“. Die Leistungsfähigkeit der anliegenden Knotenpunkte ist bei künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Bei der Nachverdichtung bestehender Wohngebiete ist die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur zu beachten und eine übermäßige Beeinträchtigung des Bestandes zu vermeiden.

## 2.3 Maßnahmen der Landschaftsentwicklung

Das Maßnahmenkonzept dient der Umsetzung und Integration der Zielkonzeption für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Maßnahmen sind analog den aufgestellten Leitlinien entwickelt.

### 2.3.1 Grünflächen

#### Allgemeine Zielsetzung

Darstellung im FNP / LP  
Grünfläche



Mit Zweckbestimmung:

- Sportplatz
- Golfplatz
- Spielplatz/Bolzplatz
- Parkanlage
- Friedhof
- Badeseesee

Grünflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für gesunde Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse und für die Erholung der Bevölkerung. Die in den Siedlungen liegenden Wiesen und Obstwiesen haben eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Je nach Ausgestaltung leisten diese auch einen unverzichtbaren Beitrag zu Biodiversität und zur Klimafolgenanpassung. Das Klima in den zukünftig stärker durch sommerliche Hitze belasteten Siedlungsbereiche von Grassau kann durch Grünflächen verbessert werden. So ist über Grünflächen in den Sommermonaten eine höhere relative Luftfeuchte von 5 bis 7% gegenüber bebauten Flächen festzustellen. Im Plan dargestellt sind alle öffentlichen Grünflächen, aber auch private Grünflächen, sofern diese den Charakter der Baugebiete mitbestimmen diese durchgrünen, auflockern oder in die Landschaft einbinden, für den Natur- und Ressourcenschutz bedeutsam sind, oder der Freizeit- und Erholung dienen.

Die Grünflächen sind einer wachsenden Gefährdung durch den Klimawandel ausgesetzt (erhöhter Trockenstress, Schädlingsbefall), so dass die Grünflächen klimaangepasst zu pflegen (Ersatz von Trinkwasser durch rückgehaltenes Regenwasser) und zu entwickeln sind.

Es erfolgen keine Neudarstellungen von Grünflächen mit Zweckbestimmung. Die bestehenden Grünflächen mit Zweckbestimmung sind in der Analyse unter Ziffer 1.4.5 beschrieben.

Grünflächen mit besonderer ökologischer, klimatischer oder kultureller Bedeutung werden unter Ziffer 2.3.6 beschrieben.

#### Grünverbindungen

Im Plan sind bedeutsame Grünverbindungen als Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt. Ziel ist die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Grünsysteme. Ausgangspunkt sind die vorhandenen größeren Grün- und Freiräume. Diese schaffen Verbindungen aus den Wohngebieten hinaus in die Landschaft zu den benachbarten Ortsteilen und Erholungsräumen. Ziel ist diese Grünverbindungen für die Nutzung als attraktive und sichere Rad- bzw. Fußwegeverbindung auszugestalten, ggf. ergänzend als Spielräume auszugestalten. Bei der Ausgestaltung sind ggf. Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung wie Fließwege Wasser und Beschattung zu berücksichtigen.

Es sind in folgenden Bereichen Grünverbindungen dargestellt:



### **Grünverbindung Gänsbach**

Naturnahe, als Ausgleichs-/Ersatzfläche gestaltete Grünverbindung entlang des Gänsbachs. Trennt das Gewerbegebiet Eichelreuth vom Wohngebiet Brandstätt. Ziel ist die Grünverbindung über die Bahnhofsstraße hinweg fortzuführen und den südlichen Landschaftsraum mit einer Fuß- und Radwegeverbindung anzubinden.

Bei der Entwicklung des Baugebiets „Gewerbepark Reit“ ist hierfür eine attraktive Grünverbindung vorzusehen.

Der von der Grünverbindung abzweigende Abschnitt des Gänsbachs verläuft auf privatem Grund der Geschosswohnungsbauten der ehem. Körting Werkssiedlungen und ist öffentlich nicht zugänglich. Perspektivisch sollte dieser Abschnitt des Gänsbachs in eine zeitgemäße und nutzerangepasste Gestaltung der Außenanlagen zum Geschosswohnungsbau eingebunden werden.



### **Grünverbindung zwischen Ringstraße und Fragnerstraße**

Das Quartier in Grassau Ost ist im Bereich des Kindergartens mit einer großzügigen Grünverbindung ausgestattet, in der ein Seitengewässer des Gänsbachs und ein Weg verläuft. Die Ufer des Baches sind abgeflacht, der Grünzug ist extensiv und gestaltet und mit Gehölzen bestanden. Hier wird für das Quartier ein öffentlich nutzbarer Freiraum mit Kinderspiel und Aufenthalt bereitgestellt, in dem die Erfordernisse bzgl. Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität bereits umgesetzt sind.

Perspektivisch sollte geprüft werden, ob eine Verlängerung des Grünzugs nach Süden über Hafnerstraße und Bahnhofsstraße zum Kindergarten an der Gänsbachstraße und zu den neuen Entwicklungen am ehem. Körting-Areal und Reith ergänzend vorgesehen werden kann.



### **Grünverbindung Mietenkamer Graben**

Am Dorfplatz von Mietenkam liegen Kirche und Dorfladen. Zukünftig soll hier Mehrgenerationenwohnen entstehen. In Ergänzung zu dem vorhandenen Dorfplatz und den baulichen Entwicklungen ist die zentrale Grünfläche und deren Anbindung nach Süden an die freie Landschaft entsprechende attraktiv und nutzerspezifisch zu gestalten. Der Mietenkamer Graben und der ehemalige Gewässerlauf des Gänsbachs ist hierbei Leitstruktur. Im Osten ist der ehemalige Gewässerlauf von angrenzender Bebauung freigehalten, sodass Raum für eine naturnah gestaltete Grünanlage mit Spielmöglichkeiten besteht. Diese bildet gleichzeitig den abschließenden Ortsrand von Mietenkam im Südosten.

Grünzäsuren  
Darstellung im FNP / LP



Grünzäsuren haben unterschiedliche Funktionen. Sie verhindern das Zusammenwachsen eigenständiger Siedlungseinheiten und damit die Entwicklung ungegliederter bandartiger Siedlungsentwicklungen und stellen ein wichtiges Instrument dar, Siedlungsräume zu gliedern und den Erhalt und die Sicherung von Freiflächen zwischen diesen zu gewährleisten.

Grünzäsuren sind u.a. in folgenden Bereichen dargestellt:

- Südlich Mietenkam: Erhalt und Sicherung des intakten Landschaftsraums zwischen dem südlichen Ortsrand von Mietenkam und den gehölzumstandenen Gehöften von Weiher.
- Grassau Ost und West; Erhalt und die Sicherung der Freiflächen zwischen dem historischen Ortsteil Grassau / Viehhausen im Westen und Brandstätt / Reifing im Osten. Dieser in Teilen bereits bebauten Grünzäsur kommt neben dem Erhalt des noch vorhandenen Freiraums als klare Trennung der Ortsteile, weitere bedeutsame Funktionen zu, die unter 2.3.8 näher erläutert werden.

#### Ortsränder

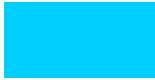
Darstellung im FNP / LP  
Ortsrandgestaltung (Planung)



Für alle geplanten Wohn- und Gewerbeflächen sind entsprechende Ortsrandeinbindungen zur freien Landschaft dargestellt. Dies bedeutet, die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft durch ausreichend dimensionierte Eingrünung harmonisch zu gestalten. Die konkrete Ausgestaltung der Ortsränder erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnungsplan. Darüber hinaus wurden die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Ortsrandeingrünungen nachrichtlich übernommen.

### 2.3.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Allgemeine Zielsetzung  
Darstellung im FNP / LP  
Wasserfläche



Im Plan sind alle Still- und Oberflächengewässer dargestellt und unter Ziffer 1.5.2 näher beschrieben.

Die allgemeinen Zielsetzungen zur Wasserwirtschaft sind in der Regionalplanung unter der Ziffer 1.2.1 benannt.

Wasserschutzgebiet  
Darstellung im FNP / LP  
Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet



Besonders im Bereich der Wasserschutzgebiete ist eine hohe Qualität des geförderten Grundwassers sicherzustellen. Bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung müssen daher in den Einzugsgebieten Maßnahmen ergriffen werden, um die Risiken der Trinkwasserversorgung zu minimieren bzw. auszuschließen. Hierfür werden Wasserschutzgebiet in den Schutzzonen I bis III ausgewiesen. Diese sind im Plan zusammengefasst dargestellt. Die Verbote und Beschränkungen in den jeweiligen Zonen sind in Wasserschutzgebietsverordnungen geregelt.

Der östliche Ortsrand von Mietenkam grenzt unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet „Übersee“ an. Eine bauliche Entwicklung in das Trinkwasserschutzgebiet hinein ist hier unabhängig von den Regelungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung auszuschließen.

Die Nutzungsintensität in Wasserschutzgebieten unterliegt dem Wasserhaushaltsrecht (Art. 31 Bayerisches Wassergesetz i.V.m. § 51 und 52 Wasserhaushaltsgesetz) und freiwilligen Vereinbarungen zwischen dem Wasserversorger und den im Schutz- und Einzugsgebiet wirtschaftenden Landwirten.

Alle Wasserschutzgebiete im Plan sind nachrichtlich übernommen.

**Überschwemmungsgebiet** Der nördliche Teil von Grassau ist durch das Chiemseebecken und durch die aus dem Alpenraum zufließenden Wildbächen geprägt. Die Hochwassergefahr durch die Tiroler Achen ist für das Gebiet der Marktgemeinde für ein 100 jährliche Hochwasser weitgehend gebannt. Der Tennbodenbach mit Zulauf Torgraben ufer im in den Bereichen mit geringem Gefälle aus. Diesbezüglich sind die Bereiche Kuchel und Oberdorf von Hochwasser bedroht.

Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ist [entlang der Tiroler Achen und am Tennbodenbach / Hindlinger Bach / Moosbach / Überseer Bach ausgewiesen](#). Das Überschwemmungsgebiet dient auch der Hochwasserrückhaltung für die Anlieger.

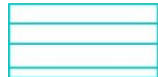
Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist Grundlage für die Bauleitplanung. Im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) untersagt. In Grassau liegen keinen entsprechenden Vorhaben vor.

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Hochwasserschutzes



Im Außenbereich wurden keine neuen Baugebiete in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten dargestellt, im Ortsteil Grassau befinden sich jedoch einige noch freie Parzellen im Innenbereich sowie eine einzelne neue Bauparzelle am Ortsrand, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen. Auf diesen Parzellen sind die Möglichkeiten zur Überwindung im Einzelfall zu prüfen. Ob die Voraussetzungen des §78 WHG Abs.2 für eine Befreiung durch das Landratsamt vorliegen, ist in einem entsprechenden Antrag auf Ausnahmegenehmigung nachzuweisen.

Hochwassergefahrenflächen – HQ<sub>100</sub>



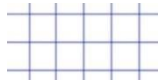
Die Hochwassergefahrenfläche des 100-jährliches Hochwasser liegt der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten zugrunde. In Grassau wurde entlang von Tennbodenbach, Hindlinger Bach, Flutkanal, Moosbach die Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> mit 09.07.2024 als amtliches Überschwemmungsgebiet bereits festgesetzt. Für den Rottauerbach und die Bernauer Achen besteht ebenfalls ein entsprechendes Überflutungsrisiko. Eine vorläufige Sicherung und Festsetzung als amtliche Überschwemmungsgebiet ist noch nicht erfolgt.

Hochwassergefahrenflächen – HQ<sub>extrem</sub>



Für die Tiroler Achen besteht bei entsprechenden Hochwasserereignissen das Risiko der Überströmung der Hochwasserschutzanlagen und damit das Risiko der Überflutung weiter Teile des Chiemseebeckens. In diesen Hochwassergefahrenflächen besteht kein Bauverbot, jedoch können zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Einzelfälle sind jeweils im Detail zu prüfen. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in der Hochwassergefahrenfläche (HQ<sub>extrem</sub>) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

Vorranggebiet für Hochwasser



In wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten hat der Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen Nutzungen. Bei verschiedenen Nutzungen oder Nutzungsänderungen besteht ein erhöhtes Risiko der Grundwassergefährdung wie bei Ausweisung neuer Baugebiete oder Baumaßnahmen im Außenbereich (Aufzählung nicht abschließend). Ob und welche Gefährdungen im konkreten Einzelfall zu erwarten sind, ist von der Fachbehörde zu prüfen.

Entsprechende Konflikte sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht verbunden.

### 2.3.3 Flächen für Landwirtschaft

Allgemeine Zielsetzung

Für die ansässigen Betriebe ist die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen als Grundlage für die Betriebe notwendig. Landwirtschaftlich besonders geeignete Böden sind nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen wie Bau- und Verkehrsflächen, aber auch durch Ausgleichs- und Ersatzflächen in Anspruch zu nehmen.

Bei der Entwicklung von Baugebieten gilt grundsätzlich:

- Siedlungsentwicklung vorrangig innerorts (Schließen von Baulücken, Nach-, Umnutzung, ...)
- Entwicklung neuer Baugebiete mit möglichst geringen Konflikten mit landschaftlichen bzw. naturschutzfachlichen Belangen; Minimieren von Bodenverbrauch und Eingriffsumfang

Die Sicherung von Standorten mit guten Erzeugungsbedingungen für eine nachhaltige ackerbauliche Nutzung wird gewährleistet durch die Darstellung im FNP / LP als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne einer der guten fachlichen Praxis entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

In der Bewirtschaftung der Flächen sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Darstellung im FNP / LP  
Ackerfläche



Die Bonität der Ackerböden im Chiemseebecken rangieren zwischen 24 und 69 wobei die niedrigen Bonitäten sich ausschließlich im Anschluss an die Filzen auf wenig entwickelten Böden befinden. Höhere Bonitäten zwischen 60 und 70 befinden sich im ehemaligen Überflutungsbereich der Tiroler Achen. Alle von der Tiroler Achen weiter entfernt liegenden Böden im Chiemseebecken liegen in der Bonität überwiegend zwischen 40 und 60. Die durchschnittliche Ackerzahl und Grünlandzahl im Vergleichsgebiet des Landkreis Traunstein beträgt 57 bzw. 46. Die Böden werden aufgrund ihrer Beschaffenheit mit durchschnittlichen bzw. ungünstigen Erzeugungsbedingungen eingestuft.

Für den Bereich der Almen liegen keine Bodenwerte vor.



Darstellung im FNP / LP  
Grünland



Da insbesondere das östliche Stadtgebiet flächenhaft hochwertige Böden aufweist liegen die von baulichen Neuentwicklungen in Anspruch genommenen Böden in aller Regel in der Bonität über dem Landkreisdurchschnitt. Insgesamt erfolgt eine Neudarstellung von Bauflächen bestandsorientiert. Damit werden nur in sehr geringem Umfang landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Für das Ziel des Erhalts von Grünland besteht in Bayern nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz Umbruchverbot für Dauergrünland.

Das Grünland ist im Marktgemeindegebiet verteilt. Ackernutzungen sind entsprechend den Lagen der landwirtschaftlichen Betriebe eingestreut und dienen in der Regel zur Futtergewinnung für die Tiere. Marktfruchtanbau findet nur sehr untergeordnet statt. Die Almen sind ausschließlich als Wiesen und Weiden genutzt.

Die großen, zusammenhängenden Grünlandflächen erfüllen neben der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt: Geeignete Nutzung bei hoch anstehendem Grundwasser (flächendeckend wassersensible Bereiche) oder bei Überschwemmungsgefahr, potenzieller Lebensraum für spezifische Artvorkommen, Wiesen und Weiden, insbesondere die Almen, als Teil der Kulturlandschaft. Neben der Funktion als Nahrungsmittelproduzent, leistet die Landwirtschaft hier einen nicht unwesentlichen Beitrag zum Erhalt der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft, aber auch zum Klimaschutz. Grünland speichert laut Bodenzustandsbericht des Bundes etwa doppelt so viel Kohlenstoff wie Acker. Dies bedeutet:

- den hohen Grünlandanteil zu sichern und zu mehren,
- das Grund- und Oberflächenwasser vor Nähr- und Schadstoffeinträgen zu schützen,
- den Abtrag von Oberboden bei Hochwasser zu verhindern,
- und die Kultur der Almwirtschaft zu bewahren.

Der Erhalt und die Förderung einer artgerechten und dem Tierwohl entsprechenden Haltungsform sowie eine dem lokalen Futterdargebot angemessene Bestandsdichte an Tieren könnte maßgeblich dazu beitragen, die hohen Grünlandanteile im Marktgemeindegebiet durch Bewirtschaftung auch zukünftig zu erhalten.

Maßnahmen Landwirtschaft

Der Landschaftsplan formuliert aus Sicht des Ressourcenschutzes und der Landschaftsentwicklung im Sinne von Strukturanreicherung und Stärkung der Biodiversität mögliche Maßnahmen, die die landwirtschaftlichen Flächen und deren Nutzung betreffen. Diese sind unter Ziffer 2.3.7 näher begründet:

- Förderung von blütenreichen Säumen an Wegen, Feldstücksgrenzen oder Verschnittflächen
- Umwandlung von Acker in Grünland in erosionsgefährdeten Bereichen
- Förderung des spezifischen Biotopentwicklungspotenzials auf Sonderstandorten Niedermoor und Anmoorgley
- Erhalt und Förderung artenreicher Bergmähwiesen

Für die intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche formuliert der Landschaftsplan kein Ziel zur Fluranreicherung, um eine erforderliche bewirtschaftungsfähige Landwirtschaft zu gewährleisten. Dennoch sollen für das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft prägende Bereiche erhalten bleiben und ggf. vermehrt werden. Dies betrifft herausgehoben von der Biotopkartierung erfassten Bestände, insbesondere die artenreichen Wiesen und Weiden auf den Almen, die Baum- und Obstgärten, aber auch die im Plan dargestellten orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume, Gehölzgruppen. Die Landwirtschaft kann mit einer entsprechend angepassten Nutzung dazu beitragen, diese Bereiche zu erhalten und zu befördern.

Es sollten aber auch neue Landschaftsstrukturen aufgebaut werden. Die Ländliche Entwicklung unterstützt entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität und Wasserrückhalt in der Flur.

Die Zieldarstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind für den Grundstückseigentümer/ -nutzer nicht verbindlich, aber behördenverbindlich. D.h. aufgrund des Rechtscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplans entwickeln dessen Darstellungen keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Insbesondere erfolgt durch die textliche Zielaussagen und die Darstellungen im Plan keinerlei Einschränkung der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung.

### 2.3.4 Flächen für Wald

#### Allgemeine Zielsetzung

Darstellung im FNP / LP:  
Bergwald



#### Waldbestände im Moorbereich



#### Sonstiger Wald



#### Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet

Die Waldgebiete in Grassau beschränken sich auf die Bergwaldgebiete im Süden und die Filze im Norden. In Summe nehmen diese ca. 36 % der Marktgemeinde ein, was weitgehend dem Landkreisdurchschnitt entspricht.

Die Darstellung wird aufgrund der unterschiedlichen Ausprägung der Waldbestände differenziert in:

- Bergwälder (forstwirtschaftlich genutzt)
- Waldbestände im Moorbereich (nicht forstwirtschaftlich genutzt)
- Sonstiger Wald

Im FFH-Gebiet kommen die Wald-Lebensraumtypen Moor- und Auenwälder vor, wobei Moorwälder mit unterschiedlichen Subtypen flächenmäßig überwiegen. Auwälder finden sich insbesondere entlang der Tiroler Achen. Diese sind jedoch aufgrund der Hochwasserfreilegung weitgehend von der Gewässerdynamik ausgeschlossen. Ziel ist die Bestände im Rahmen der natürlichen Dynamik zu erhalten und den Totholzanteil zu erhöhen. Biotopbäumen und Totholz in den Waldlebensraumtypen bieten wichtige Habitate für eine Vielzahl von Zielarten des Vogelschutzgebietes. Von dem Erhalt und der Mehrung von Biotopbäumen und Totholz profitieren neben

	<p>Vogelarten die Populationen der FFH-Anhang-II-Arten wie Schwarzen Grubenlaufkäfer und Scharlachkäfer. Heute waldfreie Bereiche wie Streuwiesenbrachen und offene entwässerte Flächen, verbuschen fortschreitend. Es ist Ziel, diese durch geeignete Pflegemaßnahmen von Gehölzaufwuchs freizuhalten und eine Aufwaldung zu verhindern.</p>
Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet	<p>Für die Filzen auf dem Gebiet von Grassau besteht aufgrund des Status als FFH- und Vogelschutzgebiet besondere Zielsetzungen. Bezüglich des Vogelschutzgebiets sind einzelne Zielarten wie Wespenbussard, Baumfalke, Grauspecht, Schwarzspecht die auf Erhalt und Pflege der lichter Moorwälder und Altholzanteile angewiesen. Die anderen Zielarten wie Wiesenbrüter, Eisvogel, Heckenbrüter brauchen hohe Grundwasserstände und die störungsarmer Gehölz-Offenland-Komplexe der Moorbereiche. Damit ist das Gleichgewicht aus Waldbeständen und Offenland zu wahren. Entsprechende Zielstellungen sind im Managementplan benannt.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erhaltung und stellenweise Wiederherstellung moortypischer Grundwasserstände</li><li>- Erhaltung und Wiederherstellung kulissenarmer Streuwiesen und Moorflächen</li><li>- Naturnahe Waldbewirtschaftung unter Erhalt und Förderung hoher Totholz- und Biotopbaumanteilen, bei Fichtenbeständen Förderung von Birke und Erle</li><li>- Maßnahmen für Wiesenbrüter</li></ul>
Walderhalt	<p>Für die Waldflächen, insbesondere die mit besonderen Funktionen, gilt das Ziel, die Flächensubstanz zu erhalten. Der Bergwald hat sowohl Lawinenschutz-, Bodenschutz- und Erholungsfunktion. Die Wälder um das Rottauer und Kendlmühlfilz haben eine besondere Funktion für Genressourcen und das Landschaftsbild.</p> <p>Die Sicherung einer nachhaltigen Forstwirtschaft ist in Art. 1 Abs. 1 BayWaldG geregelt. Eine naturnahe, standortangepasste Waldbewirtschaftung sichert den Erhalt und die Entwicklung der Waldfunktionen. Diese sind unter Ziffer 1.2.3 beschrieben und den Themenkarten zum Umweltbericht dargestellt. Die Sicherung von Flächen für die Forstwirtschaft wird gewährleistet durch die Darstellung im FNP/LP als Fläche für Wald im Sinne einer der guten fachlichen Praxis entsprechenden forstwirtschaftlichen Nutzung (vgl. Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).</p>
Klimaanpassung	<p>Als Folge des Klimawandels ist für alle Waldbesitzenden der Aufbau von klimafesten und artenreichen Wäldern anzustreben. Im Bergmischwald dominieren Buche und Fichte. Je höher die Lage, desto stärker ist die Fichte vertreten. Weder Buche noch Fichte gilt in Grassau als Risikobaumart (Fichte geringes Risiko), auch nicht in den unteren Lagen. Hier ist die Fichte in aller Regel in Privatwäldern vertreten. Reine Fichtenbestände sind nur im Bereich von Aufforstungen anzutreffen.</p>

Auch wenn die Fichte in Grassau als Baumart mit geringem Risiko in Bezug auf den Klimawandel einzustufen ist, ist deren Anbau nicht mehr erwünscht, da diese anfällig gegen den Borkenkäfer ist. Dieser findet mit den gestiegenen Jahresdurchschnittstemperaturen auch in der Bergwaldregion immer bessere Bedingungen. Im Bergwald ist die Buche sehr dominant, und setzt sich natürlicher Weise in Beständen durch. Waldbauliches Ziel ist ein strukturreicher Mischwald in Dauerbestockung, d.h. eine Erhöhung des Laubwaldanteils durch natürliche Verjüngung oder durch aktive Beimischung.

Die "Initiative Zukunftswald Bayern und **Bergwaldoffensive**" hat zum Ziel im Privat- und Körperschaftswald den Aufbau von Wäldern mit standortangepassten Bäumen durch ein entsprechendes Informationsangebot und finanzielle Anreize zu intensivieren. Die Bergwaldoffensive unterstützt die Waldbesitzer durch Beratung und forstliche Förderprogramme. Sie plant in abgegrenzten Projektgebieten im Privat- und Körperschaftswald verschiedene forstliche Maßnahmen, die von Pflanzungen über Waldpflegearbeiten, eine naturverträgliche Walderschließung bis hin zu Jagdkonzepten oder der Trennung von Wald und Weide reichen können.

Mit vielfältigen regionalen Projekten soll das Interesse der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer geweckt werden, Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel in ihren Wäldern durchzuführen. Beim AELF Traunstein gibt es mehrere beispielhafte Projektgebiete der Bergwaldoffensive. Keines liegt jedoch im Bergwaldgebiet von Grassau.

Für den Aufbau klimafester und artenreicher Wälder in Bayern stehen über das Förderprogramm WALDFÖPR2020 Fördergelder bereit.

#### Waldflächenverluste

Bei unvermeidbaren Waldflächenverlusten sind Ersatzaufforstungen vorzusehen. Bei Erstaufforstungen werden regelmäßig im Genehmigungsverfahren die Belange des Antragstellers mit den öffentlichen Belangen (z.B. Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz etc.) und den Belangen der Angrenzer abgewogen und von der Genehmigungsbehörde Entscheidungen getroffen, die dem Einzelfall Rechnung tragen.

#### Erstaufforstungen

Es gibt keine verstärkten Bestrebungen, landwirtschaftlich genutzte Flächen aufzuforsten. Eine Steuerung von Erstaufforstungen durch den FNP/LP ist daher nicht erforderlich. Es werden keine Erstaufforstungsgewanne dargestellt.

#### Maßnahmen Forstwirtschaft

Der Landschaftsplan formuliert aus Sicht der Ressourcenschutzes und der Landschaftsentwicklung im Sinne von Stärkung der Biodiversität sowie aufgrund des spezifischen Vorkommens Maßnahmen, die forstwirtschaftliche Flächen und deren Nutzung betreffen. Diese sind unter Ziffer 2.3.7 näher begründet:

- Erhalt und Förderung der Wildbäche und deren begleitenden naturnahe Schluchtwälder

### 2.3.5 Flächen mit gesetzlichem Schutzstatus und / oder rechtlicher Bindung

#### Allgemeine Zielsetzung

Der FNP/LP muss sich mit vorhandenen, nach anderen Gesetzen geregelter Nutzungsansprüche auseinandersetzen. Solche planerischen Bindungen sind in den FNP/LP nachrichtlich zu übernehmen, zu kennzeichnen, bzw. falls sie noch keine Rechtskraft erlangt haben, zu vermerken.

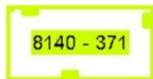
Die nachfolgenden Flächen sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen und wurden in den FNP/LP nachrichtlich übernommen. Diese Flächen stehen der kommunalen Planungshoheit nicht uneingeschränkt zur Verfügung. Diese Flächen sind der Bauleitplanung nur insoweit zugänglich, als diese der dargestellten Fachplanung nicht widerspricht bzw. ihr nicht ausräumbare Hindernisse entgegenstehen. Die nachfolgend gelisteten Schutzgebiete sind unter Ziffer 1.5.5 näher erläutert.

Darstellung im FNP / LP:  
Naturschutzgebiet



Naturschutzgebiet gem. §23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) NSG-00397.01 Kendlmühlfilzen. In einem Naturschutzgebiet ist jedes Verhalten verboten, welches das Schutzgebiet oder seine Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder zu einer nachhaltigen Störung führen kann. Genaues ist in der Schutzgebietsverordnung geregelt. (Verordnung über das Naturschutzgebiet "Kendlmühlfilzen" im Landkreis Traunstein vom 8. Januar 1992 Nr. 820-8622-21/76)

Darstellung im FNP / LP:  
Flora-Fauna-Habitat-Gebiet



FFH-Gebiet Schutzgebiete gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG)

Vogelschutzgebiet gem. 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Darstellung im FNP / LP:  
Vogelschutzgebiet



Maßnahmen: Umsetzung der Managementpläne (siehe Ziffer 2.3.4 Fläche für Wald und Ziffer 2.3.7 Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Im Marktgemeindegebiet sind keine Naturdenkmäler gem. §28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einschlägig.

Es werden keine Naturdenkmäler zur Ausweisung vorgeschlagen.

Darstellung im FNP / LP:  
Biotop



Biotop gem. amtlicher Alpenkartierung und Flachlandbiotopkartierung Bayern. Diese unterliegen keinem Schutzstatus gem. Bundes- oder Bayerischem Naturschutzgesetz. Die Biotopkartierung hat weder das Ziel noch die rechtlichen Möglichkeiten, ökologisch wertvolle Flächen unter Schutz zu stellen oder Grundstücksbesitzern bestimmte Bewirtschaftungsweisen vorzuschreiben. Sie stellt lediglich eine unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung dar.

Darstellung im FNP / LP:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche, Ökokontoflächen)

Ökologische Ausgleichflächen /  
Ökokontoflächen



Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie sie durch die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung, durch den Straßen- oder Leitungsbau oder durch viele sonstige Vorhaben entstehen, erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dementsprechend sind auf anderen Flächen landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichen und sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

### 2.3.6 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand

Darstellung im FNP / LP:

Gehölze

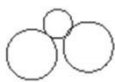


Feldgehölze sind in der Grassauer Flur kein typisches Element, vielmehr ist die offene Flur arm an Feldgehölzen. Die wenigen Gehölzbestände konzentrieren sich auf die Ränder von Gewässern, auf das Umfeld des Golfplatzes und auf die Einbindung der Sportanlagen. Besonders ausgeprägt sind die Gehölzbestände entlang von Rottauer Bach, Bernauer Achen und der Rott südlich von Rottau.

Großbäume und markante Gehölze



Bäume



Wesentlich bedeutsamer und charakteristischer ist die Vielzahl an Einzelbäumen. Dies gilt sowohl für die Flur, als auch für die Siedlungsbereiche, die typischer Weise mit großen Grundstücken ausgestattet und mit Bäumen, z.T. auch noch mit den Streuobstwiesen der ehemaligen Ortsränder, durchsetzt sind. Hierbei handelt es sich in vielen Fällen um alte Großbäume.

Diese Gehölze leisten einen wesentlichen Beitrag zur Vielfalt und zum charakteristischen Erscheinungsbild von Grassau. Dies sind in aller Regel langlebige bzw. lange überdauernde Objekte. Der mit dem schleichenden Rückgang dieser Strukturen verbundene Verlust, sowohl in Bezug auf das Landschaftsbild als auch auf deren weiteren ökologischen Funktion z.B. als Lebensraum oder als CO<sub>2</sub>-Senke, offenbart sich häufig erst nach einer gewissen Zeit. Dem Erhalt dieser Gehölze wird gegenüber Rodung und Neupflanzung ein höherer Stellenwert beigemessen, da Neupflanzungen erhebliche Zeit beanspruchen, um gleichwertige ökologische Funktionen zu erreichen wie Bestandsgehölze. Dies gilt es insbesondere bei Bauvorhaben im Innenbereich (Nachverdichtung) zu berücksichtigen.

Im FNP / LP sind die wesentlichen bestehenden Strukturen dargestellt, mit dem Ziel, diese langfristig zu erhalten und zu pflegen.

(Hinweis: Die Darstellung der Einzelbäume erfolgte auf Basis einer Luftbildauswertung, sodass es vorkommen kann, dass nicht alle Bäume erfasst, bzw. standorttreu dargestellt sind.)

Erhalt wertvoller ökologischer, klimatischer und kultureller Freiräume



#### Wertvolle kulturelle Freiräume im Siedlungsgefüge

Das Gebot der Stunde ist Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies bedeutet neben der Reaktivierung von Leerstand Brachflächen und Baulücken im Ort als Bauflächen zu aktivieren. In der Marktgemeinde Grassau bedeutet dies auf der anderen Seite die für das Ortsbild prägenden, für

den Erhalt der Identität wichtigen und für die Siedlungsökologie bedeutsamen Obstanger, Wiesen und Gärten zu erhalten und die Innenentwicklung auf unkritische Freiflächen zu lenken. Damit soll verhindert werden, dass diese für die Marktgemeinde charakteristischen Bereiche durch Überbauung weiter verloren gehen. Diese Fläche sollen auch bezgl. ihrer ökologischen und klimatischen Funktionen erhalten bzw. in ihren Funktionen gestärkt werden.

#### Grassau Marktstraße / Volksfestplatz

Südlich der Grund- und Mittelschule liegt eine großzügige, wiesenbestandene Grünfläche, mit einzelnen Großbäumen, die in Teilen temporär als Volksfestplatz genutzt wird. Auch diese ist als klimatischer Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung eingestuft. Sie ist aufgrund der vielfältigen Funktionen von Bebauung freizuhalten

Erhalt ortsprägender Grünstrukturen



#### Rottau Obstwiesen

Der Altort von Rottau war noch bis in die 1970er Jahre hinein durch rückliegende Obstgärten gut ablesbar und von neueren Bauflächenentwicklungen deutlich abgegrenzt. In den Folgejahren ist dieser Ortsrand durch bauliche Entwicklungen weitgehend überformt. Die flächenhaften Relikte dieser ehemals großflächigen Obstwiesen sowie die vielzähligen großen Gärten mit Gehölzbestand sind charakteristisches Merkmal des Ortes. Dieses Charakteristikum und die mit den Obst- und mächtigen Gehölzbeständen verbundene Biodiversität sind zu erhalten.

- Obstwiese am Kirchweg
- Obstwiese Oberdorfstraße

#### Grassau Kirchenweg

Entlang des Kirchenwegs befindet sich noch eine großflächige, alte Obstwiese in Privatbesitz. Durch die Wiese verlief bis Anfang der 1970er Jahre der Grassauer Bach. Im Zusammenspiel von Kirchweg, alter Kastanie mit historischem Martel und Sitzbank bildet das Gesamtensemble einen identitätsstiftenden Ort. Die Obstwiese wurden diesbezüglich als städtebaulich bedeutsame Grünfläche dargestellt mit dem Ziel die Grünfläche zu erhalten und die Biodiversität zu befördern.

#### **Wertvolle ökologische und klimatische Freiräume im Siedlungsgefüge**

Die Freiräume im Marktgemeindegebiet übernehmen verschiedene Funktionen wie soziale, ökologische oder ästhetische Funktionen. Neben Parkanlagen, Sport- und Spielplätze können auch landwirtschaftlich genutzte Flächen eine hohe Bedeutung als Freiraum zuwachsen, insbesondere dann, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit Siedlungsflächen stehen.

#### Grassau Ost und West

Zwischen den beiden Siedlungskörpern liegt ein großer landwirtschaftlich genutzter Freiraum. Dieser trägt zum einen dazu bei, das Zusammen-

wachsen beider Ortsteile und damit die Ausweitung bandartiger Siedlungsentwicklung zu verhindern. Zum anderen ist er als klimatischer Ausgleichsraum von hoher Bedeutung, in dem die von Süden anströmende Kaltluft noch weit einströmen kann. Aufgrund von Hochwassergefahren der Tiroler Achen (HQ<sub>extrem</sub>) und der Gefahr von aufstauendem Oberflächenwasser in Geländesenken bei Starkregenereignissen, insbesondere südlich der Bahnhofstraße, wird diesem Bereich eine hohe städtebauliche Bedeutung als Freiraum zugewiesen und ist von weiterer Bebauung freizuhalten.

Darstellung im FNP / LP:  
Erhalt und Förderung der Wildbäche und deren begleitenden naturnahen Schluchtwälder



Der Rottauer Bach gilt im Oberlauf als weitgehend unverändert. Auch der Tennbodenbach ist im Oberlauf (Torgraben) als Wildbach eingestuft. Die eingeschnittenen Ufer sind z.T. noch mit naturnahen Schlucht- und Schuttwäldern bestanden. Diese Wildbachabschnitte sind mit den begleitenden Wäldern von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung und als naturnahe Lebensräume und Ausbreitungsachsen für Fließgewässerorganismen zu erhalten und vor Veränderung und Fremdstoffeinträgen zu schützen. Die Wälder sind auch außerhalb der schwer zugänglichen Abschnitte als Naturwälder zu entwickeln.

Darstellung im FNP / LP:  
Moorgebiete Bestand



1985 wurde die Torfwirtschaft in den Kendlmühlfilzen eingestellt und seit 1995 wurden Maßnahmen zu dessen Renaturierung eingeleitet. Heute sind die Kendlmühlfilzen, die Rottauer- und Hackenfilzen Natura-2000 Gebiete, deren naturschutzfachliche Entwicklung über Managementpläne gesteuert wird. Im FNP/LP wurden die nicht mehr unter Nutzung stehenden Bereiche als Moor dargestellt.

### 2.3.7 Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

**Allgemeine Zielsetzung** Durch die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen und die Intensivierungen und Rationalisierungen in der Landwirtschaft sind Tier- und Pflanzenarten in ihrer Existenz gefährdet. Die gilt besonders für solche, die z.B. auf spezifische Lebensräume oder besondere Bodenverhältnisse wie nasse / feuchte Wiesen, klares, sauerstoffreiches Wasser oder trockene / magere Standorte angewiesen sind. Ziel ist es, diese besonderen Standorte als Lebensraum nicht nur zu schützen, sondern auch zu entwickeln und diese Lebensräume, soweit sinnvoll und möglich auch untereinander zu vernetzen.

Der FNP/LP stellt hierfür Maßnahmen mit den folgenden Zielsetzungen dar:

- Erhalt der Biodiversität,
- Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Ermöglichen des Naturerlebens für die Bevölkerung.

Rechtliche Basis sind das Bundesnaturschutzgesetz und das Bayerischen Naturschutzgesetz. In § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) ist u. a. die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, in § 20 BNatSchG das Ziel eines Netzes verbundener Biotop auf



mindestens 10 v. H. der Landesfläche verankert. Seit 2015 wird die Bundesstrategie zur biologischen Vielfalt durch die Naturschutz-Offensive 2020 ergänzt in der für die Erhaltung der biologischen Vielfalt vordringliche Maßnahmen benannt werden u.a. für Äcker, Wiesen, Auen und Wälder.

#### Förderkulisse

Die genannten Ziele werden unter dem Thema „Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ zusammengefasst. Damit wird eine unbeabsichtigte Nutzungsbeschränkungen für die Grundstückseigentümer/ -nutzer vermieden, d.h. es besteht keine Verpflichtung zur Nutzungsänderung. Vielmehr soll durch die Darstellung im FNP/LP die Beantragung von Fördermittel bei den zuständigen Behörden unterstützt werden, sollte sich ein Grundstückseigentümer für die Umsetzung eines im FNP/LP dargestellten Ziels entscheiden. Die Ziel Darstellungen des FNP/LP sind für den Grundstückseigentümer/ -nutzer nicht verbindlich, aber behördenverbindlich.

#### Umwandlung von Acker in Grünland

Darstellung im FNP / LP:



Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Chiemseebecken sind zu einem großen Anteil unter Grünlandnutzung, es sind aber weiterhin größere Ackerflächen vorhanden. Gem. Regionalplan ist in landwirtschaftlich genutzten Überschwemmungsgebieten Grünlandnutzung vorzusehen.

Aufgrund der durch ein Hochwassergeschehen bedingten Erosionsgefahr durch Wasser und des hoch anstehenden Grundwasserspiegels mit der Gefahr der Auswaschung von Nähr- und Schadstoffen ist die Umwandlung von Acker in Grünland als Zielsetzung aufgenommen. Dies betrifft die Hochwassergefahrenflächen am Tennbodenbach und das Vorranggebiet für Hochwasser an der Bernauer Ache. Bei Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen, die eine Überflutung der Flächen verhindert, ist diese Zielsetzung nicht mehr wirksam.

Ergänzend leisten Wiesen und Weiden als Kohlenstoffspeicher auch einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz, da hier Kohlenstoff aus der Luft im Boden gespeichert wird. Diese Zielsetzung wird durch das Vertragsnaturschutzprogramm (VNP Maßnahme V20) unterstützt.

Ggf. ist es den landwirtschaftlichen Betrieben in Grassau aufgrund ihrer aktuellen betrieblichen Ausrichtung, z.B. erforderlicher Kraftfutteranbau für den Milchviehbetrieb, nicht möglich, die vorgeschlagenen Maßnahmen, wie etwa die Umwandlung von Ackerland in Grünland auf Grünlandstandorten in Überschwemmungsgebieten umzusetzen. Wie entsprechende Maßnahmen in den Betriebsablauf integriert werden können, sollte jedoch geprüft werden.

#### Biotopverbund

Biodiversität und  
Biotopverbund  
Allgemeine Zielsetzung

Gem. der bayerische Biodiversitätsstrategie gibt es vier zentrale Ziele bzw. Handlungsschwerpunkte:

- Sicherung der Arten- und Sortenvielfalt
- Erhaltung der Vielfalt der Lebensräume

- Verbesserung der ökologischen Durchlässigkeit von Wanderbarrieren wie Straßen, Schienen und Wehre
- Vermittlung und Vertiefung von Umweltwissen

Inhalt von FNP / LP ist insbesondere auf die Erhaltung und die Verbesserung der Vielfalt der Lebensräume und deren Verbund untereinander hinzuwirken. Biodiversität und Biotopverbund benötigen Kern- und Vernetzungsgebiete, die bereits eine gewisse Qualität aufweisen. Als Kerngebiete werden die bestehenden Schutzgebiete der Moore, die extensiv genutzten Almen, die Bergwälder und deren Zielarten betrachtet. Im FNP / LP werden hierauf aufbauend die wesentlichen Verbundachsen und deren funktionelles Netz dargestellt, das in nachfolgenden Schritten über die Ausarbeitung von konkreten Maßnahmen zu vertiefen ist. Bei der Entwicklung und der Pflege des Biotopverbundes sind sich ändernde Rahmenbedingungen wie der Klimawandel zu berücksichtigen.

Gem. Regionalplan soll die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben. Da sich der volle Wert ökologisch wirksamer Standorte nur bei einer Vernetzung und nicht bei singulären Standorten einstellen kann, sind gem. Regionalplan, als "Trittsteine" zwischen den noch erhaltenen Biotopen auch bereits beschädigte wiederherzustellen oder neue anzulegen. Biodiversität und Biotopverbund benötigen also Trittsteine in der Landschaft. Solchen Trittsteine können in Grassau Biotope in der Flur und die Gewässer als Basis eines Feuchtverbundsystems oder die Flurwege als Basis eines Trocken-/Grünlandverbundes darstellen. In Ergänzung mit Ausgleichsflächen (Ökokonto) oder weiteren Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, kann aus den vorhandenen Biotopen für die Gemeinde Grassau perspektivisch ein tragfähiges Biotopverbundsystem entwickelt werden. Die Leitidee wäre das gelungene Neben- und Miteinander von Landwirtschaft, Natur-, Kultur- und Erholungslandschaft.

Ein Biotopverbund in Grassau setzt sich aus unterschiedlichen Lebensgemeinschaften und Ökosystemen zusammen:

- Bergwälder mit Almen
- Gewässer
- Grünland / Flachlandmähwiesen
- Moore

#### Bezug Landwirtschaft

Das Vorkommen des ehemals weit verbreiteten artenreichen Grünlandes ist heute auf die Almen beschränkt. Insgesamt sind artenreiche Berg- und Flachmähwiesen stark rückläufig. Die Möglichkeit zur Entwässerung und moderne Bewirtschaftungsweisen mit immer größeren Maschinen ermöglichte die intensivere Nutzung von Äckern und Grünland und führten zum Verlust naturnaher Vegetationsstrukturen wie Hecken und Säumen in der Flur. Die bestehenden Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft erschweren Zielsetzungen, extensive Bewirtschaftung von Wiesen und na-

turnahe Flächen trotz Förderung in die bestehende landwirtschaftliche Nutzungsstruktur in größerem Umfang wieder zu integrieren. Aufgrund der Bedeutung von Ackerbau und Grünlandwirtschaft in Grassau würde die Umsetzung entsprechender landschaftsplanerischen Zielsetzungen spürbare Einschränkungen für die Betriebe bedeuten.

Die Automatisierung und Digitalisierung in der Landwirtschaft eröffnet auf der anderen Seite die Chance die ökologische Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung zu befördern, indem Böden, Wasser und Pflanzen genau beobachtet und Düngemittel-, Herbizid- und Pestizideinsatz exakt gesteuert werden können. Diese Instrumente werden es zukünftig erleichtern, Biotop- und Artenschutzmaßnahmen besser in den landwirtschaftlichen Betriebsablauf und Produktionsprozess zu integrieren.

### Verbundachse Gewässer- und Feuchtlebensraum

Förderung und Erhalt der kleinen Bäche und Gräben  
Darstellung im FNP / LP:



Die Tiroler Achen ist gem. ABSP eine bayernweit bedeutsame Gewässer-Verbundachse zwischen Alpen und Chiemseebecken. Diese verläuft randlich der Marktgemeinde und ist durch den Hochwasserdamm von diesem weitgehend abgeschottet. Zur Gewässerentwicklung liegt kein Gewässerentwicklungskonzept vor. Maßnahmen an der Tiroler Achen sind nicht bekannt. Zurücknahme oder Verlagerung von Dämmen mit den Zielen des Wiederanschluss von (ehemaligen) Auenbereichen ist für das Marktgemeindegebiet nicht umsetzbar.

Neben der Verbundachse der Tiroler Achen sind es die kleinen, den Bergwäldern dem Moor und dem Chiemsee zufließenden Gewässer, die im Biotopverbund für Grassau eine wesentliche Rolle einnehmen. Gem. Regionalplan soll an den Gewässern die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen Verbesserungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden. Es sollen durchgängige Uferstreifen mit verringerter Nutzungsintensität erhalten bzw. geschaffen werden.

Verbesserung der Gewässerstruktur  
Darstellung im FNP / LP:



Hinzu kommt die Verbesserung der Gewässerstruktur durch Renaturierung z.B. bei verbauten Uferabschnitten oder die Verbesserung der Durchgängigkeit bei Querungsbauwerken. Umsetzungsmöglichkeiten bieten sich z.B. im Zuge von Hochwasserschutzmaßnahmen. Eine ökologisch ausgerichtete Gewässerunterhaltung bietet Möglichkeiten zur naturnahen Entwicklung der Bäche und Gräben.

Die Verortung der Labels im Plan orientiert sich an der Gewässerstrukturkartierung. Diese ist in der Schutzgutkarte 3.2 Gewässerstruktur dargestellt. Anhand der Labels lässt sich bezüglich der Umsetzung von Maßnahmen eine Dringlichkeit ableiten, z.B. für Abschnitte der Rott und des Tennbodenbachs, Hindlinger Bachs und Moosbach die in der Gewässerstruktur insgesamt sehr stark verändert sind.

Mögliche Maßnahmen wären:

**Erhöhung der Strukturvielfalt in den Bächen und Gräben:**

- Strukturvielfalt (Erosion, Uferabbrüche, wechselnde Gewässerbreite und -tiefe, Ablagerungen, Totholz etc.) soweit möglich zulassen und gezielt fördern durch Einbringen von Strömungshindernissen wie Totholz oder Steine
- Wo künstliche Verbauungen/Befestigungen vorhanden und nicht unbedingt erforderlich sind, unbedingt entfernen

**Schonende Gewässerpflege:**

- Entfernen von Ablagerungen oder Wasserpflanzen nur, wenn aus Gründen der Hochwassersicherheit unbedingt erforderlich, dann abschnittsweise und / oder halbseitig alternierend
- Grabenreinigung (wenn erforderlich) im Herbst vor dem ersten Frost, Aushubmaterial vor dem Abtransport einige Tage vor Ort belassen
- kein Einsatz von Grabenfräsen

**Entwicklung und Pflege der Ufervegetation:**

- Funktion der Ufervegetation: Lebensraum für Insekten, Vögel, Kleinsäuger und andere Kleintiere, Förderung des Biotopverbunds, Rückhalt von Nähr- und Schadstoffen, Beschattung, Aufwertung des Landschaftsbilds, Verbesserung des Kleinklimas
- Grundsätzlich: Uferrandstreifen an Gräben und Bächen auf einer Breite von mind. 5 m (besser 10 m) höchstens extensiv nutzen, keine Düngung oder Ausbringen von Pestiziden, keine ackerbauliche Nutzung
- Bestehende hochwertige Biotopflächen am Gewässerrand (Röhrichte, feuchte Hochstaudenfluren, Seggenriede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen) durch geeignete Schutz- und Pflegemaßnahmen erhalten (Orientierung an den amtlich kartierten Biotopflächen)
- Neben den bisher genannten Biotoptypen ist auch die Nutzung als extensives Grünland möglich; hierbei im Normalfall einmalige Mahd (relativ spät im Jahr), zur Aushagerung oder zum Zurückdrängen unerwünschter Arten vorübergehend mehrmals mähen oder beweiden. Immer abschnittsweise Mahd/Beweidung
- Bei Mähzeitpunkten auf Vorkommen geschützter Arten (z.B. im Röhricht brütende Vögel) achten
- Entlang größerer Gewässer/Bächen außerhalb geschützter Biotopflächen gewässerbegleitende Gehölze aufkommen lassen, wo noch nicht vorhanden (nicht unbedingt lückenlos, dazwischen kann es auch Abschnitte mit oben genannten Biotoptypen geben)
- Oft siedeln sich standortgerechte Gehölze an Gewässern von selber an, sonst durch Pflanzung nachhelfen; hierbei unbedingt heimische und standortgerechte Arten wählen, Rückschnitt gewässerbegleitender Gehölze im Normalfall nicht erforderlich

Förderung Entwicklungspotenzial Niedermoor und Anmoorgley

Niedermoor und Anmoorgleye sind spezielle Böden, die eine beginnende Entwicklungsstufe zum Moor darstellen. Sie unterliegen einem starken

Darstellung im FNP / LP:



Grundwassereinfluss und sind nass oder feucht. Ihr Vorkommen im Markt-gemeindegebiet beschränkt sich auf die südlichen Ränder der Rottauer / Hackenfilze und die Tallage der Rott. Aufgrund der o.g. Voraussetzungen besitzen diese Böden ein hohes Potenzial zur Entwicklung artenreicher Feucht- und Nasswiesen mit einer spezialisierten und auf diese Bedingungen angewiesenen Tierwelt als Übergangsbereich zwischen dem Moor und dem Wirtschaftsgrünland. In diesen Bereichen befinden sich vereinzelt Nasswiesen, die darauf hindeuten, dass für die umliegenden Flächen bei Einleitung entsprechender Maßnahmen eine ähnliche Entwicklung zu erwarten ist. (siehe „Entwicklung der Moore als CO<sub>2</sub>-Speicher“)

Mögliche Maßnahmen wären:

#### **Auf bestehenden Ackerflächen**

- mehrjährige Aushagerung durch Anbau starkzehrender Feldfrüchte ohne Düngung
- anschließend Umwandlung in extensives Grünland durch Mahd-gutübertragung
- weitere Pflege analog zu Wiesenextensivierung (siehe unten)

#### **Auf bestehenden (intensiv genutzten) Wiesenflächen:**

- Soweit möglich: behutsame Wiedervernässung durch Auflassen der Drainagen und Gräben (Verlandung), Verstopfung von Drainagerohren (Problem: dadurch können hochwertige Grabenlebensräume wie Röhrichte und Hochstaudenfluren geschädigt werden, sorgfältige Abwägung erforderlich)
- Auf sehr nährstoffreichen Standorten Aushagerung durch vorübergehend häufigere Schnitte mit Abfuhr des Mähguts
- (nach Aushagerung) Reduzierung der Schnitthäufigkeit, völlige Einstellung der Düngung mit mineralischem Dünger oder Gülle, höchstens mäßige Düngung mit Festmist, kein Einsatz von Pestiziden
- Für Zielbiotop Streuwiese: 1-malige Herbstmahd
- Für Zielbiotop artenreiche Feuchtwiese: 2-malige Mahd im Sommer oder Herbst (nicht zu früh)
- Genaue Schnittzeitpunkte abhängig von gewünschter Artenzusammensetzung und Standort, Beratung durch Experten empfehlenswert
- Wenn sich nach einigen Jahren nicht die gewünschte Artenzusammensetzung einstellt, streifenweise Ackerung und Ausbringen von Mahdgut artenreicher Spenderwiesen von einem vergleichbaren Standort aus der näheren Umgebung auf den geackerten Flächen
- Zusätzlich ggf. Handsammlung gewünschter Zielarten aus der Nähe und Aufbringen auf kleinflächigen Bodenverletzungen auf der Zielfläche.

#### **Paludikultur**

Grundsätzlich stellen diese Bereiche bei Wiedervernässung auch Eignungsflächen für Paludikultur dar. Hierunter ist die nasse, standortange-

passte, dauerhafte Bewirtschaftungsform von Moorstandorten zu verstehen. Mögliche Kulturen sind Schilf, Erle, Torfmoose. Deren Biomasse kann stofflich oder energetisch verwertet werden.

### Verbundachse Flurwege, Feldstücksgrenzen, Verschnittflächen und Waldränder

#### Förderung Blütenreicher Säume

Darstellung im FNP / LP:



Um das Arteninventar artenreicher Wiesen im Chiemseebecken zu fördern, bietet sich in einem ersten Schritt die extensive Bewirtschaftung von Säume entlang von Flurwegen, Feldstücksgrenzen oder im Bereich von Verschnittflächen, die von den landwirtschaftlichen Maschinen nur eingeschränkt oder schwer bewirtschaftbar sind, an. Ziel wäre die Wiedersiedlung von Grünlandarten, die in den intensiv genutzten und nährstoffreichen Wiesen nicht konkurrenzfähig sind. Die hierfür bereitgestellten Bereiche wären mit entsprechenden Saatgutmischungen / Heudrusch von geeigneter Spenderfläche anzusäen. Hierfür stehen Fördermittel des Bayerischen Kulturlandschaftsprogramms (KULAP) bereit.

Mögliche Maßnahmen wären:

#### Wiesen / Verschnittflächen

Auswahl des Standorts: besonders geeignet sind Grenzertragsstandorte sowie gut besonnte Flächen zur Entwicklung einer arten- und blütenreichen Flora.

- Bei bisherigen Ackerstandorten und auf sehr nährstoffreichen Wiesenflächen ist zunächst eine mehrjährige Aushagerung sinnvoll:
- Auf bisherigen Ackerflächen ein- bis mehrjähriger Anbau von starkzehrenden Feldfrüchten ohne Düngergabe
- Auf Wiesenstandorten Verzicht auf Düngung und (vorübergehend) häufige Schnitte mit Abfuhr des Mahdguts

#### Entwicklung mehrjähriger Blühstreifen:

- Auf Ackerstandorten: nach erfolgter Ausmagerung Etablierung durch Mahdgutübertragung oder Heudrusch von einer artenreichen Spenderfläche
- Auf Wiesenstandorten: zunächst nur Nutzungsextensivierung, d.h. Verzicht auf Düngung und Reduzierung der Schnitthäufigkeit auf ein- bis zweimal pro Jahr (evtl. auch extensive Beweidung möglich)
- Wenn sich die gewünschte Artenzusammensetzung daraufhin nicht einstellt, im nächsten Schritt streifenweise Ackerung und Ausbringen von Mahdgut oder Heudrusch von artenreichen Spenderflächen, anschließend weiterhin ein- bis zweimal pro Jahr mähen (erster Schnitt nicht vor Sommer)
- Bei starkem Aufkommen von Problemarten vorübergehend häufiger und früher mähen (Schröpschnitte)

#### Grundsätzlich gilt:

- Auf die Ansaat von zertifiziertem Regiosaatgut sollte nur im Notfall zurückgegriffen, da nur durch Mahdgutübertragung bzw. Heudrusch die Förderung der lokal angepassten Populationen gewährleistet ist

- Bei der Auswahl der Spenderflächen sind passende Standortbedingungen (ähnlich wie Zielfläche) und gewünschte Zielarten zu beachten
- Bei Mahdgutübertragung und Wahl der Schnittzeitpunkte auf den Zielflächen ist fachkundige Unterstützung anzuraten
- Die Mahd sollte immer abschnittsweise erfolgen, um ganzjährig Rückzugsmöglichkeiten für Insekten und andere Kleintiere zu erhalten; möglichst schonende Mahd (Balkenmäher, mind. 15 bis 20 cm Höhe)
- Bei Einsatz von Pestiziden auf den Nutzflächen muss auf ausreichenden Abstand zu Blühstreifen geachtet werden

Erhalt gebuchteter Wald-  
randlinien und Förderung  
von Waldsäumen

Darstellung im FNP / LP:



Als weiteren Beitrag zum Biotopverbund und zur Biodiversitätssteigerung sollen an Nordrändern des Bergwaldes im Übergang zum Chiemseebecken gestufte und gebuchtete Waldränder aufgebaut werden. Die Durchführung entsprechender Maßnahmen erfordert Abstimmung mit dem Waldeigentümern.

Gestufte Waldränder bestehen aus einem Krautsaum mit einem Strauchgürtel und gehen mit einem Waldmantel aus lockerem Baumbestand in den Wald über. Die Entwicklung gestufter Waldränder ist eine längerfristige Maßnahme.

Mögliche Maßnahmen wären:

#### **Umsetzung auf (bisherigen) Offenlandflächen:**

Vorgelagerter extensiver Grünlandstreifen

- Raumbedarf: mind. 10 m Breite, bei Pestizideinsatz auf angrenzenden Flächen mind. 20 m
- Pflege: bei nährstoffreichen Standorten ggf. zunächst Aushagerung (ca. 5 Jahre), anschließend jährliche Pflege mit abschnittsweiser Mahd/Beweidung; dabei 3-jährige Altgrasstreifen belassen; keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Gestufter Waldrand mit vorgelagerter Hecke und extensivem Grünlandstreifen

- Raumbedarf: wie oben, zusätzlich mind. 10 m für Strauchsaum
- Alternativ: Anordnung von Hecke und Grünlandstreifen abschnittsweise abwechselnd, dadurch Reduzierung des Platzbedarfs
- Pflege: Grünstreifen siehe oben, Hecke alle 5 bis 10 Jahre auf den Stock setzen (abschnittsweise)

#### **Umsetzung auf (bisherigen) Waldflächen:**

Strukturreicher Waldrand mit Strauch- und Krautschicht

- Entnahme der äußeren Baumreihe bis auf wenige, wenn möglich ökologisch hochwertige Einzelbäume (ca. 10 bis max. 20 % der Bestandsbestockung)
- In den entstehenden Lücken abwechselnd Anlage von Sträuchern bzw. Grünlandstreifen (Pflege dieser Abschnitte s. oben)

Auflockerung des Waldrands durch buchtenförmige Baumentnahme (z.B. 20 bis 50 m breit, 15-30 m tief)

- Ggf. windschützende Randbäume belassen
- Pflege: neugeschaffene Offenlandflächen anschließend entweder regelmäßig (jährlich) mähen/beweiden oder wiederkehrend auflichten (abschnittsweise)
- Gut mit dem oben genannten strukturreichen Waldrand kombinierbar

#### Allgemeingültige Maßnahmen für alle Waldrandtypen:

- Erhalt von Sonderstrukturen wie Geländestufen, Felsen, Offenbodenstellen, wertvolle Alt-/Biotopbäume, Totholz, Feucht-/Nassstellen, Ameisenhaufen, seltene Baum- und Straucharten, Brennesselbestände (als Raupenfutterpflanzen für diverse Tagfalter)
- Durchführung der Pflegemaßnahmen bei Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Kombinationen der aufgeführten Maßnahmen sind möglich und sinnvoll; wenn gewünschte Mindestbreiten nicht erreicht werden können, ist auch die Umsetzung auf schmalere Streifen besser als keine Veränderung.

#### Kerngebiet Almen

Erhalt und Förderung artenreicher Bergmähwiesen und Offenhalten der Almen  
Darstellung im FNP / LP



Die Almen in Grassau haben eine lange Tradition aus der heraus sich eine einmalige Kulturlandschaft entwickelt hat. Diese Kulturlandschaft ist bereits seit den 1960er Jahren aufgrund der schwierigen Bewirtschaftungsbedingungen immer wieder in ihrer Existenz bedroht und zum Wandel gezwungen. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Almen auch für den Naturschutz, die Naherholung und den Tourismus von hoher Bedeutung. Der umfangreiche Erhalt der Almen mit Gebäuden, bewirtschafteten Wiesen und Weiden wird mit Blick auf die gesellschaftliche und kulturelle Bedeutung durch das bayerische Bergbauernprogramm gefördert. Förderziel ist hierbei u.a. die Freihaltung von Weideflächen, extensive Bewirtschaftung von Grünland und Entlastung des Bergwaldes von der Waldweide.

Dennoch stehen die Almbauern immer wieder vor neuen Herausforderungen. In jüngerer Zeit sind dies stehen der Klimawandel, die sinkende Viehzahlen und die Angst vor Übergriffe durch Wölfe. Dadurch kommt es tendenziell immer häufiger zum Verlust von Blühpflanzen, zu Verbrachung und Aufkommen von Bäumen und Sträuchern (<https://www.aelf-ts.bayern.de/landwirtschaft/307871/index.php>).

Das BayernNetzNatur-Projekt „Almen und Bergmähder zwischen Hochgern und Achental“ verfolgt das Ziel, die vergessene Nutzungsform „Bergmähder“ wieder zu reaktivieren. Hierzu soll ein übertragbares Modell zur naturschutzorientierten Beweidung und Mahd entwickelt werden, mit dem vergraste, verfilzte und verbuschte Flächen wiederhergestellt werden können, um dem Verlust vieler seltener Pflanzen und Tiere entgegenzuwirken. Träger des seit 2020 laufenden Projektes ist das Ökomodell Achental. Der FNP / LP unterstützt diese Zielsetzung und die damit verbundenen Maßnahmen zum Erhalt der Almen.



## Kerngebiet Moore

Entwicklung der Moore als  
CO<sub>2</sub>-Speicher  
Darstellung im FNP / LP



Zum 1. Januar 2023 ist die erste Novelle des Bayerischen Klimaschutzgesetzes (BayKlimaG) in Kraft getreten. Im begleitenden Klimaschutzprogramm sind rund 150 konkrete Maßnahmen beschlossen, um die gesetzlichen CO<sub>2</sub>-Minderungsziele zu erreichen. Ein Aktionsfeld sind die natürlichen CO<sub>2</sub> Speicher Moore. Moorstandorte sind bedeutsame CO<sub>2</sub>-Speicher, die durch Verbesserung des Wasserhaushaltes bzw. Wiedervernässung einen Beitrag zum Klimawandel leisten können. Gleichzeitig können durch die Renaturierung von Moorstandorten die Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten entwickelt werden.

Zu den Maßnahmen zählen für Wälder u.a. das „Moorwaldprogramm“. Zur CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Renaturierung, durch angepasste Nutzung und Ausbau der Moore soll die Fortführung der Renaturierungsprojekte in Hoch-/Übergangsmooren im Staatswald durchgeführt werden, aber auch Pilotprojekte zur Renaturierung von Hoch-/Übergangsmooren im Privat- und Körperschaftswald.

Die Wälder der Rottauer Filze sind überwiegend in privater, z.T. in kommunaler Hand.

Das „Moorbauernprogramm“ fördert moorverträgliche landwirtschaftliche Nutzung. Die Flurneuordnung als Grundlage für erhöhte Grundwasserstände und eine klimagerechte landwirtschaftliche Nutzung von Niedermoorflächen soll flächendeckend in der Moorkulisse verstärkt werden. In Grassau sind die südlichen Ränder der Rottauer / Hackenfilze und die Tallage der Rott in der Moorbodenkarte verzeichnet.

Die Moorrenaturierung wird vom Freistaat Bayern gefördert. Moorverträgliche Bewirtschaftungsmaßnahmen werden seitens der bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft LfL untersucht.

Förderung der Moore als  
Retentionsraum für Nie-  
derschläge  
Darstellung im FNP / LP



Moore können für den vorsorgenden Hochwasserschutz von hoher Bedeutung sein und stellen häufig ideale Retentionsräume dar.

Naturnahe Moore bestehen zu 70 bis über 90 % aus Wasser. Niederschläge können in einem intakten Torfkörper wie in einem Schwamm aufgenommen werden. Durch die Quellfähigkeit der Torfe und die Fähigkeit zum Aufschwimmen der Vegetation können große Wassermengen gespeichert werden. Die im Torf gespeicherten Wassermengen fließen verzögert ab und dämpfen somit Hochwasserspitzen. Diese Funktion wird in Anbetracht des Klimawandels mit zunehmenden Starkregenereignissen bedeutsam. Inwiefern die Moore in Grassau aufgrund der Wasserzuflüsse diese Aufgabe tatsächlich übernehmen können, und welche Maßnahmen hierfür ggf. erforderlich wären, wäre zu prüfen.

### 2.3.8 Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer klimatischer Bedeutung

Klimatischer Ausgleichsraum

Darstellung im FNP / LP



Der Landschaftsraum zwischen den Orten Grassau und Marquartstein ist durch bäuerliche Landwirtschaft geprägt und weitgehend unverbaut. Dieser weitestgehend unverbaute und offenem Raum ist als Ausgleichsraum mit erhöhter und hoher Bedeutung eingestuft. Hierbei handelt es sich um ein Kerngebiet von flächenhaftem Kaltluftabfluss, der aus den Alpen kommend in Richtung des Ortes Grassau fließt und in den südlich liegenden Siedlungsbereichen für Frischluftzufuhr sorgt. Von großer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich in den südlichen Siedlungsrand einschneiden und damit eine gute Durchlüftung befördern. Für das Prädikat Luftkurort ist u.a. von den Merkmalen kühle Nächte und frische Luft durch Bergwinde bestimmt.

Aufgrund dieser Funktion ist dieser Raum von Bebauung weiterhin freizuhalten und die baulichen Entwicklungen auf den erforderlichen Entwicklungsbedarf der landwirtschaftlichen Betriebe zu beschränken.

Kaltluftleitbahnen

Darstellung im FNP / LP



Wirksamer Kaltluftabfluss

Darstellung im FNP / LP



Südlich Grassau sind zwei Kaltluftleitbahnen verzeichnet. Diese aus den Alpen kommende und in Richtung Norden fließenden Kaltluftleitbahnen verbinden den großen kaltluftproduzierenden Ausgleichsraum zwischen Marquartstein und Grassau mit den Siedlungsbereichen Oberdorf, Grassau, Viehausen, Reifing und Reit. Eine dritte verläuft entlang des Tals der Tiroler Achen. In diesen Siedlungsbereichen sorgen die Kaltluftleitbahnen für Frischluftzufuhr, die insbesondere in warmen Nächten von Bedeutung ist. Diese Bereiche sind hochgradig anfällig gegenüber Flächenentwicklungen. Bebauungen können hier zu Funktionseinschränkung bzw. zu einem Funktionsverlust führen. Diesbezüglich sind die Kaltluftleitbahnen von Bebauung freizuhalten.

Über den Rottauer Bach strömt ein wirksamer Kaltluftabfluss von Süden kommend in den Siedlungsbereich ein. Auch dieser bedeutend kleiner Kaltluftstrom ist durch Freihalten der Talaue des Rottauer Bachs zu erhalten.

Fläche mit besonderer Erholungs-, Landschafts- und Klimafunktion

Darstellung im FNP / LP



Flächen mit besondere Bedeutung für den Klimaschutz

Darstellung im FNP / LP



Die Landwirtschaft ist wichtiger Träger der Kulturlandschaft und bietet damit die Rahmenbedingungen für den Tourismus im Achenal. Die weitgehend unbebaute, von landwirtschaftlichen Betrieben geprägte Landschaft zwischen Grassau und Marquartstein ist gleichzeitig eine große Grünstäure zu den südlich liegenden Siedlungsbereichen von Marquartstein. Hinzu kommt die Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für den Hauptort Grassau mit dem Prädikat Luftkurort. Diese besonderen Funktionen werden im FNP / LP flächen- und symbolhaft dargestellt. Innerhalb der entsprechend dargestellten Bereiche dürfen keine Anlagen errichtet oder betrieben werden, die dem Klimaschutz entgegenstehen.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind von diesen Nutzungsbeschränkungen ausgenommen

Flächen ohne Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz für Klima und Erholung  
Darstellung im FNP / LP



### Sonstige Maßnahmen

Baumreihen  
Darstellung im FNP / LP:  
Neuanlage von Baumreihen am Weg



Baumreihen entlang von Wegen haben eine starke Wirkung auf das Landschaftsbild, sie spenden Schatten und Schaffen Orientierung. Im FNP/LP ist die Neuanlage von Baumreihen entlang der ausgewiesenen Wander- und Radwege als Leitlinien in der Landschaft dargestellt.

Keine bauliche Entwicklung aufgrund Trinkwasserschutzgebiet



Der östliche Ortsrand von Mietenkam grenzt unmittelbar an das Trinkwasserschutzgebiet „Übersee“ an. Eine bauliche Entwicklung in das Trinkwasserschutzgebiet hinein ist hier unabhängig von den Regelungen der Trinkwasserschutzgebietsverordnung auszuschließen.

### Sonstiges

Geogefahrenkulisse  
Darstellung im FNP / LP



Die Darstellung umfasst alle in Grassau einschlägigen Gefahrenhinweisbereiche in aggregierter Form. In den Gefahrenhinweisbereichen besteht kein Bauverbot. Einzelfälle sind jeweils im Detail zu prüfen. Es wird dringend empfohlen, die Gefahrenhinweisbereiche für bauliche Entwicklungen zu meiden, bzw. bei allen wesentlichen Planungen in diesen Bereichen einen Gutachter beizuziehen.

## 2.4 Umsetzung der Landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen

Die Umsetzung der Ziele zur Landschaftsentwicklung betrifft jeden einzelnen Bürger, in erster Linie aber Land- und Forstwirte. Hierbei gilt, dass im FNP/LP keine für den Eigentümer verbindlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Umsetzung der Ziele basiert auf Freiwilligkeit der Besitzer bzw. der Nutzer der Grundstücke. Der Staat leistet bei der Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege finanzielle Unterstützung mittels Programme und Richtlinien. Es gibt eine Reihe von Möglichkeiten, finanzielle Förderung und kostenlose Beratung für Maßnahmen im Landschaftsschutz zu erhalten. Nachfolgen sind die wesentlichen Programme kurz skizziert.

Da sich Förderprogramme ändern und ggf. neue aufgelegt werden sind Fördermöglichkeiten und Fördervoraussetzungen jeweils aktuell einzuholen. Einen Überblick über die Möglichkeiten zur finanziellen Förderung von Landschaftsplan-Umsetzungsprojekten bietet <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/naturschutzfoerderung/index.htm>

Kulturlandschaftsprogramm (KULAP)

Das KULAP bietet gesamtbetriebliche Maßnahmen sowie Maßnahmen für einen Betriebszweig oder für Einzelflächen an. Sie sind in die Schwerpunkte Klimaschutz, Boden- und Wasserschutz, Biodiversität-Artenvielfalt und Kulturlandschaft gegliedert. Zudem ist die Förderung des ökologischen Landbaus im Gesamtbetrieb Bestandteil des KULAP.

Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

„Moorbauernprogramm“

Das Programm fördert die moorschonende Bewirtschaftung. Seit 2023 wird der Umstieg von der Acker- in eine dauerhafte Grünlandnutzung gefördert. Für die Antragstellung 2024 folgen nun drei weitere Maßnahmen, die eine nasse Nutzung von Grünlandflächen bzw. den Anbau von Paludikulturen.

Vertragsnaturschutzprogramm einschließlich Erdschwernisausgleich (VNP/EA)

Das Vertragsnaturschutzprogramm bietet Maßnahmen für die Biotoptypen Acker, Wiesen, Weiden und Teiche an. Ziel der Maßnahmen ist die Erhaltung, Entwicklung oder Verbesserung ökologisch wertvoller Lebensräume. Der Fördervollzug liegt bei den Ämtern für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Bayerisches Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald)

Das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald (VNP Wald) honoriert mit Zuwendungen freiwillige Leistungen, welche private oder körperchaftliche Waldbesitzer (inkl. Rechtler) sowie Träger überbetrieblich durchgeführter Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz in ihren Wäldern erbringen.

Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien (LNPR)	<p>Es werden insbesondere Maßnahmen der Pflege, Wiederherstellung und Neuschaffung ökologisch wertvoller Lebensräume gefördert. Die Maßnahmen dienen insbesondere dem Aufbau des europäischen Schutzsystems Natura 2000 und des bayerischen Biotopverbunds BayernNetzNatur sowie der Umsetzung der Bayerischen Biodiversitätsstrategie.</p> <p>Der Fördervollzug liegt beim Landratsamt (untere Naturschutzbehörde).</p>
FlurNatur	<p>Landschaftselemente zu bewahren und wiederherzustellen gehört zu den landeskulturellen Kernaufgaben der Ländlichen Entwicklung. In den Flurneuordnungen werden die erforderlichen Flächen bereitgestellt und Maßnahmen finanziert. Dort wo keine Bodenordnung erforderlich ist, bietet die Ländliche Entwicklung mit FlurNatur im ländlichen Raum Unterstützung bei der Planung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen.</p> <p>Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ländliche Entwicklung.</p>
Richtlinie für Zuwendungen zu waldbaulichen Maßnahmen im Rahmen eines forstlichen Förderprogramms (WALDFÖPR)	<p>Diese Richtlinie dient zur Förderung waldbaulicher Bewirtschaftungsmaßnahmen, insbesondere der Pflege von Erstaufforstungen, Wiederaufforstungen, Waldrandgestaltung, Naturverjüngung, Jungbeständen. Neuer Förderschwerpunkt ist der Aufbau klimafester und artenreicher Wälder.</p> <p>Der Fördervollzug liegt beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.</p>
Bergbauernprogramm	<p>Ziel des Programms ist die Verbesserung der Gesamtleistung und Nachhaltigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs im Bereich der Alm-/ Alp- und Weidewirtschaft. Das Programm fördert Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen auf anerkannten Almen, Alpen und Heimweiden sowie die Weide- und Alm-/ Alpwirtschaft. Gefördert werden notwendige und zweckmäßige Maßnahmen, die:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Freihaltung von Weideflächen auf anerkannten Almen/ Alpen und Heimweiden im alpinen Berggebiet dienen,</li><li>- die Beseitigung von Schäden bei Lawinenabgängen/ Vermurungen und Entsteinung durch entsprechende Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen ermöglichen,</li><li>- die Sanierung, Erhaltung und Gestaltung der Kulturlandschaft gewährleisten,</li><li>- zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt durch extensive Bewirtschaftung von Grünland beitragen,</li><li>- die Anpassung der landwirtschaftlichen Erzeugung an die Marktentwicklung unterstützen sowie</li><li>- zur Entlastung des Bergwaldes von der Waldweide beitragen.</li></ul> <p>Der Fördervollzug liegt beim Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.</p>

## 2.5 Bauliche Entwicklungen

### 2.5.1 Beurteilung der Flächenbedarfe

Zur Abschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Grassau werden u.a. folgende Strukturdaten, siehe Teil 1, im Gesamtzusammenhang bewertet.

- Einwohnerzahl und Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahren
- Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik Bayern
- Vergleichszahlen mit dem Landkreis Traunstein
- Siedlungsdichte

Entsprechend des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans wird bei der Bedarfsabschätzung von einem Zeitraum von rund 15 Jahren ausgegangen. Eine wichtige Grundlage stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Als Quellen dienen die Daten des Landesamtes für Statistik Bayern und hier insbesondere „Statistik Kommunal 2022, Markt Grassau, März 2023“, der „Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Grassau, Berechnungen bis 2039, August 2021“.

Ausgehend von rund 7.200 Einwohnern (7.228 Einwohner, 31.12.2022), zeigt sich im Rückblick auf die letzten 10 Jahre mit einer durchschnittlichen Rate von 1,2 % ein stetiges Wachstum, vor allem in den letzten 3 Jahren ist eine anhaltend hohe Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. (alle Zahlen sh. Kapitel 1.3.2)

Laut Bevölkerungsprognose setzt sich das Wachstum in den nächsten Jahrzehnten fort. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von ca. 0,4 % (Demographie-Spiegel) wird dies für die kommenden Jahre (bis 2039) jedoch nicht mehr so stark erwartet. Aktuelle Vergleichszahlen zeigen jedoch, dass die vom Landesamt für Statistik noch vor zwei Jahren ermittelten Prognosewerte für 2027 bereits im Jahr 2022 – also 5 Jahre früher - erreicht wurden.

Gemäß den Zielsetzungen siehe Kapitel 2.2, ist eine weiterhin so starke Bevölkerungszunahme auch von Seiten der Marktgemeinde Grassau nicht mit den tatsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten vereinbar. Zum einen wäre die Folgekosten für den weiteren Ausbau der Infrastruktur, Gemeindebedarfs- und Versorgungseinrichtungen etc. zum aktuellen Zeitpunkt nicht zu bewältigen. Zum anderen soll einer weiteren Versiegelung von landwirtschaftlich wertvollen Flächen entgegengewirkt werden.

Es wird daher für die kommenden Jahre trotz des starken Wachstums der letzten Jahre von einer „**moderaten**“ **Entwicklung** als Basis strategischer Überlegungen ausgegangen, die sich an der amtlichen Prognose orientiert. Unter Annahme einer jährlichen Zunahme von 0,4 % wird von einer Bevölkerungszunahme von ca. 580 Einwohnern in den nächsten 15 Jahren ausgegangen.

Bei den aktuellen Flächeninanspruchnahmen ergibt sich gemäß Flächenerhebungen des Landesamtes für Statistik eine mittlere Einwohnerdichte von 40 EW/ha. Ausgehend von dieser Siedlungsdichte führt dies bei einem Bevölkerungswachstum von 580 Personen zu einem theoretischen Wohnflächenbedarf von etwas über 14,5 ha.

Bei künftigen Entwicklungen sollen bevorzugt verdichtete Siedlungs- und Wohnformen Berücksichtigung finden, die langfristig zu einer höheren Siedlungsdichte führen werden. Vor allem im Bereich der Umstrukturierung des ehemaligen Körting-Areals soll eine höhere Wohndichte erreicht werden. Es wird daher für die Ermittlung des Flächenbedarfs Wohnen mit einer höheren Siedlungsdichte mit durchschnittlich 45 EW/ha gerechnet. Dies führt zu einem Bedarf an ca. 12,9 ha Wohnbauflächen.

Ein zusätzlicher Flächenbedarf als Auflockerungsbedarf wird nicht angesetzt. Im Hinblick auf das allgemeine Entwicklungsziel der Gemeinde, den zusätzlichen Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, sollen hier eher innovative neue Konzepte und Angebote zur Deckung des Bedarfs an mehr Singlewohnungen in Verbindung mit mehr Wohnfläche pro Person entwickelt werden.

## 2.5.2 Innenentwicklungspotentiale

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen vorrangig bestehende Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich berücksichtigt werden, Neuausweisungen – vor allem über den bestehenden Ortsrand hinaus - sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Ziel des Marktes Grassau ist es daher, den Flächenbedarf im Innenbereich durch die Aktivierung bestehender Potentialflächen, durch Umstrukturierung und Lückenschließungen abzudecken.

Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden dafür in allen Ortsteilen die Baulücken aufgenommen und gemeinsam mit bislang unentwickelten Potentialflächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan in Ansatz gebracht.

Um die Innenentwicklungspotentiale bei Bedarf auch zukünftig nutzen zu können, verfolgt die Marktgemeinde folgende Strategie:

- Flächenmobilisierung durch aktive Kommunikation mit den Grundstückseigentümern, d.h. Abfrage von Entwicklungsabsichten und ggf. Abgabebereitschaft.
- Aufklärung der Eigentümer im Hinblick auf potentielle Entwicklungs- und Bauungsmöglichkeiten. Durchführung von Bauberatungen, auch zur Nutzung von Leerständen oder Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Höfe.
- Erhöhung der Einwohnerdichte u.a. zur Schaffung eines erweiterten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen gem. vorherrschenden Bedarf, Schaffung von Anreizen zu höheren Auslastungsmöglichkeiten von Baugrundstücken.

- Wenn erforderlich, Regelung oder Anpassung von Baurechten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Flächenansatz Wohnen

Somit stehen aktuell ca. 9,7 ha Wohnbauflächen in Bebauungsplänen und ca. 0,5 ha sonstige Wohnbauflächen im Innenbereich zur Entwicklung zur Verfügung. Dazu kommt ca. 5,5 ha bzw. 2,75 ha (Ansatz 50% Wohnen) Innenentwicklungspotentiale an gemischten Bauflächen (sh. **Themenkarte „Potentiale - Übersicht“**). Damit könnten die benötigten 12,9 ha an Wohnbauflächen im Innenbereich abgedeckt werden.

Auf die tatsächliche Umsetzung hat die Gemeinde jedoch nur begrenzten Einfluss. Nach Angaben der Bundestiftung für Baukultur sind erfahrungsgemäß selbst langfristig maximal 70% bestehender Innenentwicklungspotentiale aktivierbar. Die bestehenden Innenentwicklungspotentiale fließen daher mit 70% in den Flächennachweis ein.

Bislang unentwickelte Flächen aus dem rechtswirksamen FNP werden mit einem Abzug von 20% für Erschließung und Durchgrünung mit 80% in Ansatz gebracht.

Hinzu kommt ein Anteil aus der aktuell zur Umstrukturierung vorgesehenen Fläche des ehemaligen Körting-Areals mit ca.0,9 ha. Die Darstellung orientiert sich an dem vom Gemeinderat beschlossenen Strukturkonzept, Ansätze für die Haupterschließung und Durchgrünung sind bei der Darstellung berücksichtigt. Es wird daher hier von einem 100%-igen Flächenansatz ausgegangen.

Im Rahmen der Bestandserhebung zum FNP wurden noch weitere Flächen aufgenommen, die ggf. für eine Nachverdichtung geeignet wären. Die Flächen unterliegen jedoch einer genaueren Einzelfallbetrachtung. Eine bauliche Entwicklung erscheint aktuell schwierig, so dass von einer geringen Mobilisierungsrate im Zeitraum des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans ausgegangen werden muss. Die Flächen werden daher nur mit 20% in den Flächennachweis aufgenommen.

### 2.5.3 Flächendarstellungen und Beschreibung der Ortsteile

Bauflächendarstellungen

Mit einer bedarfsorientierten Flächendarstellung soll das Siedlungswachstum für die kommende Jahre so geregelt werden, dass eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung mit entsprechender Infrastruktur umsetzbar ist.

Die Bauflächen werden nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Die Darstellung erfolgt daher farblich nach §1 Abs. 2 BauNVO als

2. reine Wohngebiete, WR (rot),
3. allgemeine Wohngebiete, WA (rot)
5. Dorfgebiete, MD (braun),
7. Mischgebiete, MI (braun)



10. Gewerbegebiete, GE (grau),
12. Sondergebiete, SO (orange).

Flächen nach §1 Abs.2 Nr. 1 (WS), 4 (WB), 6 (MDW), 8 (MU), 9 (MK) und 11 (GI) BauNVO sind im Gemeindegebiet nicht dargestellt.

Gewerbegebiete, für die bereits im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen eine Einschränkung festgelegt wurde, werden als eingeschränkte Gewerbegebiete – GE/E – dargestellt.

Die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt in einem rosa Farbton.

Bei Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt eine Angabe der Zweckbestimmung.

#### Themenkarte

Die nachfolgend für die einzelnen Ortsteile beschriebenen Entwicklungsflächen / Flächenpotentiale werden in der **Themenkarte „Potentiale - Übersicht“** im Überblick und als Gegenüberstellung zum rechtswirksamen FNP dargestellt.

Dabei werden die bestehenden Innenentwicklungspotentiale nach beplantem (Flächen mit rechtskräftigen bzw. in Planreife befindlichen Satzungen) und unbeplantem (Baulücken) Innenbereich unterschieden.

Mögliche Entwicklungsflächen werden in die bereits vorhandene Entwicklungsflächen aus dem noch rechtswirksamen FNP und aktuellen Neudarstellungen unterschieden. Ergänzend werden Flächen, die aus dem rechtswirksamen FNP zurückgenommenen wurden und die Geltungsbereiche der berücksichtigten Bebauungspläne als zusätzliche Informationen in die Themenkarte aufgenommen.

#### Flächenrücknahmen

Gegenüber der Darstellung des rechtswirksamen FNP werden vereinzelt Flächen zurückgenommen, deren bauliche Entwicklung aktuell nicht vorgesehen ist. Dies sind im Wesentlichen Flächen, die entweder gewässerbegleitend der Verbesserung der Strukturen des Landschaftsraumes und der Grünvernetzung dienen sollen oder immissionsbelastete Flächen entlang von übergeordneten Verkehrswegen. Größere Flächenrücknahmen werden im folgenden Kapitel im Einzelnen beschrieben.

In Summe werden ca. 6,5 ha Flächen zurückgenommen.

#### Beschreibung der Ortsteile

Die Marktgemeinde Grassau gliedert sich in

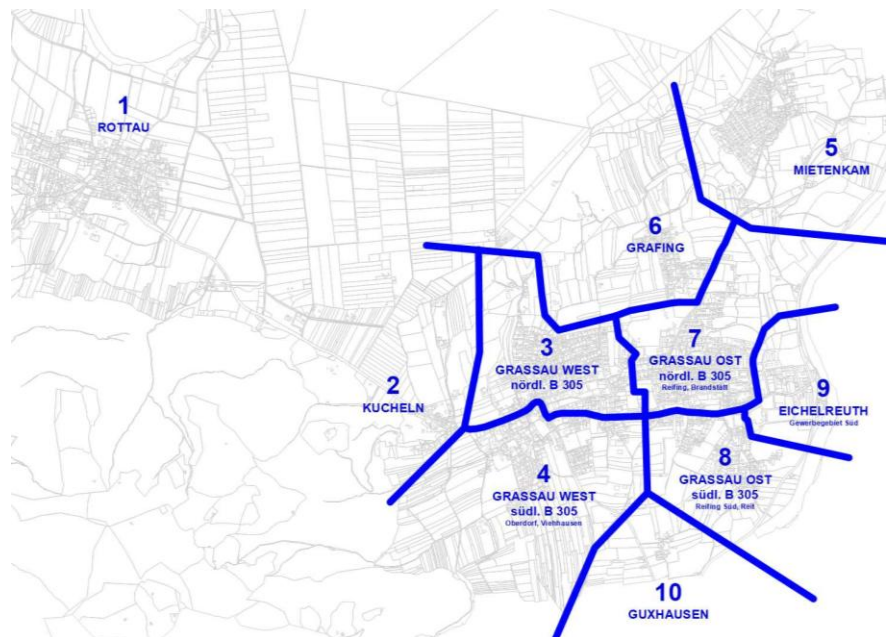
- Grassau West mit dem historischen Hauptort Grassau mit Oberdorf und Viehhausen,
- Grassau Ost bestehend aus den miteinander verwachsenen Ortsteilen Reifing, Brandstätt sowie Reit im Süden und Grafing im Norden und den Gewerbestandort Eichelreuth im Osten
- und die räumlich voneinander getrennten Ortsteile Rottau, Mientkam, Kucheln und Guxhausen

Weitere kleinere Weiler befinden sich im Außenbereich ohne Bauflächendarstellungen.

Im Folgenden wird die bauliche Entwicklung in den Ortsteilen bzw. Siedlungsbereiche näher beschrieben und die Flächenpotentiale aufgezeigt. Hierfür wird jeweils ein Ausschnitt aus der *Themenkarte „Potentiale – Übersicht“* und der tabellarischen Aufstellung zur Flächenbilanz aufgenommen.

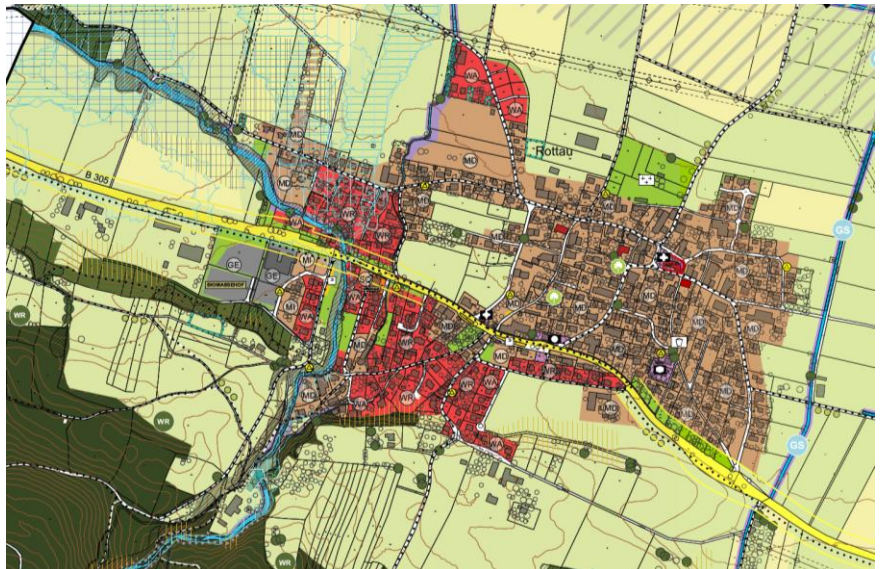
Dabei werden die Flächenpotentiale für jede Nutzungsart in vorhandene Flächenpotentiale und künftige Flächenpotentiale nach Rechtswirksamkeit des gegenständlichen Flächennutzungsplans (Neudarstellungen) unterschieden. Die bereits vorhandenen Flächenpotentiale werden dabei nochmals in beplante und unbeplante Innenentwicklungsflächen sowie bislang unbeplante Flächen aus dem rechtswirksamen FNP im Außenbereich aufgegliedert. Größere Umstrukturierungsbereiche wie das ehemalige Körtling-Areal und die Fläche einer aufgelassenen Gärtnerei in Reifing Süd werden gesondert aufgeführt.

Die Tatsache, dass gegenwärtig einige Bebauungspläne für unwirksam erklärt wurden und einer Heilung bedürfen, bleibt bei dieser Betrachtung unberücksichtigt.



## 1 - Rottau

### Beschreibung



Im westlichen Gemeindegebiet liegt der Ortsteil Rottau, der bis 1972 eine eigene Gemeinde war. Der Ortsteil zeichnet sich durch eine eigenständige Charakteristik und Identität aus.

Nördlich der den Ortsteil durchlaufenden Bundesstraße befindet sich der dicht bebaute historische Ortsbereich mit Kirche, zahlreichen alten Höfen und den Ort prägenden Obstwiesen. Dieses Ortsbild gilt es zu erhalten, die Darstellung erfolgt als Dorfgebiet. Bauliche Entwicklungen können durch die Nutzung von Baulücken und dorfgebietstypische Umnutzungen alter Bauernhöfe erfolgen. **Am nordöstlichen Ortsrand wurde eine Lücke entlang der Straße als Ersatz für die Rücknahme einer rückwärtigen Fläche auf einer bestehenden Obstwiese geschlossen.**

In zentraler Lage befindet sich eine große **unbebaute Fläche**. Eine Bebauung der Fläche ist in den nächsten Jahren nicht vorgesehen. Die schmale straßenbegleitende Baufläche wird im unbebauten Bereich aus der Darstellung des gültigen FNP zurückgenommen.

Westlich **dieser Fläche** befinden sich neuere Wohnbebauungen, die noch vereinzelt Baulücken freihalten. Auf die Freihaltung der Uferbereiche der Bernauer Achen ist bei Entwicklungen in diesem Bereich zu achten.

Am nördlichen Ortsrand liegt ein bestehender Betrieb, für den über einen Bebauungsplan Lagerflächen gesichert wurden. Hochbauliche Entwicklungen sollen über den bestehenden Ortsrand hinaus jedoch nicht entstehen. Die Bauflächendarstellung wurde in der Planzeichnung daher mit einer Schraffur überlagert.

Im Norden von Rottau wurde in den letzten Jahren mit einer Wohnbauentwicklungsfläche begonnen, die noch zahlreiche Baulücken offenhält. Der Übergangsbereich zu diesem Wohngebiet wurde bislang noch nicht entwickelt. Hier besteht die Möglichkeit im Rahmen der schon mit rechtswirksamen FNP dargestellten Flächen Entwicklungen zu ermöglichen, die auch

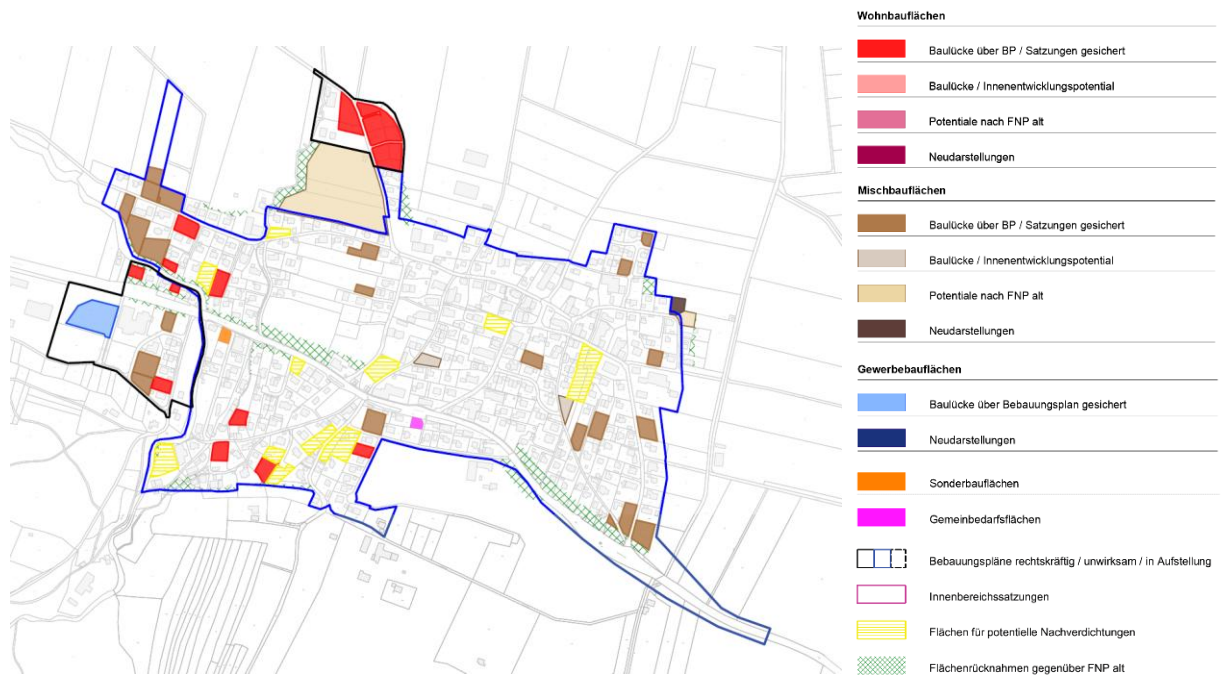
dorfgebietstypisches Gewerbe integriert. Auch hier wurden Flächen entlang des Baches zugunsten des Gewässerschutzes zurückgenommen. Die genaue Breite der freizuhaltenden Bereiche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Die südlich der Bernauer Straße (B 305) gelegenen Bauflächen sind teilweise topografisch stark bewegt und werden durch den Bachlauf der Bernauer Achen geprägt. Verdichtungen sind im Rahmen des Bestands möglich.

Am westlichen Ortseingang ist in den letzten Jahren ein neues Gewerbegebiet mit anschließenden Wohn- und Mischbauflächen entstanden. Diese Ortserweiterung hat für den Ortsteil einen großen Entwicklungsschub dargestellt, der die Entwicklung auch für die kommenden Jahre weitgehend abdeckt. Weitere Entwicklungen in den Außenbereich sollen innerhalb des Planungshorizontes des FNP nicht erfolgen.

In der Ortsmitte wurde eine noch unbebaute Gemeinbedarfsfläche (ca. 400 m<sup>2</sup>) aus dem gültigen FNP übernommen. Diese Fläche wird vorgehalten, um flexibel auf ggf. entstehende Bedarfe zur Stärkung der Ortsmitte reagieren zu können. Eine Zweckbestimmung erfolgt zugunsten eines flexiblen Handlungsspielraums hier noch nicht.

Flächenpotentiale



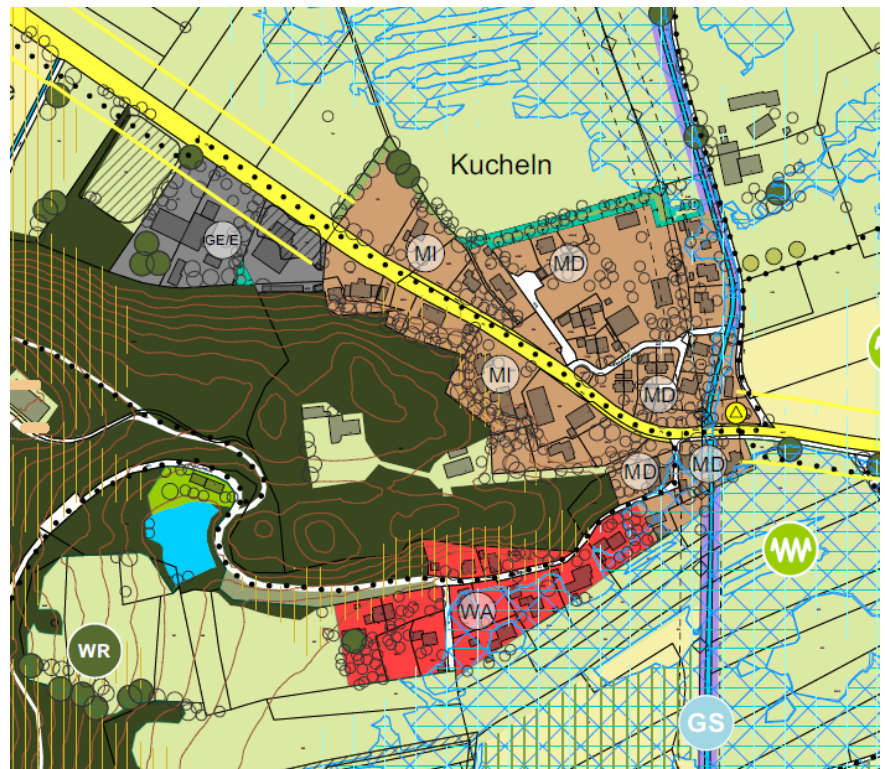
Art	Fläche (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)				
	gesamt	bebaut	unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen	Summe
W	9,49	7,99		1,50			1,50
M	27,02	22,65	0,15	2,13	2,02	0,07	4,37
G	1,43	1,05		0,38			0,38
Gem	0,53	0,49			0,04		0,04
SO	1,80	1,75			0,05		0,05
	40,27	33,93	0,15	4,01	2,11	0,07	6,34

Mit Ausnahme der noch unentwickelten Mischbaufläche im Norden ist die Entwicklung in Rottau vollständig über Bebauungspläne (aktuell unwirksam) geregelt.

Ca. 16 % der dargestellt Wohn- und Dorfgebietsflächen sind bislang unbebaut. In Verbindung mit einigen Flächen, die sonstiges Nachverdichtungspotential ermöglichen, sind diese Flächen ausreichend für die Entwicklung des Ortsteils in den nächsten Jahren. Eine Parzelle wird aus dem rückwärtigen Raum in den bislang unbeplanten Bereich an die Straße verschoben.

Flächenneudarstellungen erfolgen nicht. Aus dem gültigen FNP werden in Summe ca. 2,2 ha an Flächendarstellungen zurückgenommen.

## 2 - Kucheln



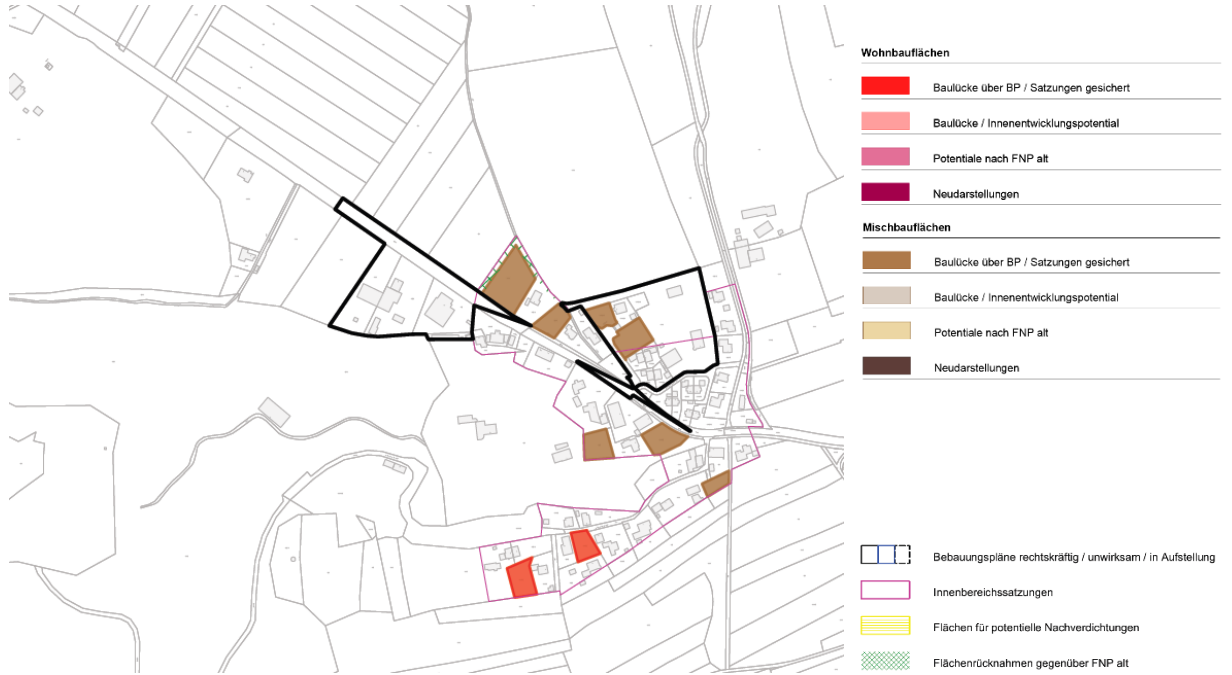
### Beschreibung

Am Westlichen Ortseingang zu Grassau befindet sich der kleine Ortsteil Kucheln. Hier befinden sich einige kleinere Betriebe entlang der Bundesstraße. Hinterm Bichl liegen einige Wohngebäude.

Der Ortsteil ist am Fuße eines Bergausläufers entstanden. Er ist räumlich getrennt vom Hauptsiedlungskörper. Diese Trennung soll langfristig erhalten bleiben.

Die Darstellung der Planzeichnung erfolgt bestandsorientiert auf Grundlage des rechtswirksamen FNP.  
Zur Sicherung einer Ortsrandeingrünung wird die Bauflächendarstellung am nordwestlichen Ortstrand geringfügig zurückgenommen.

Flächenpotentiale

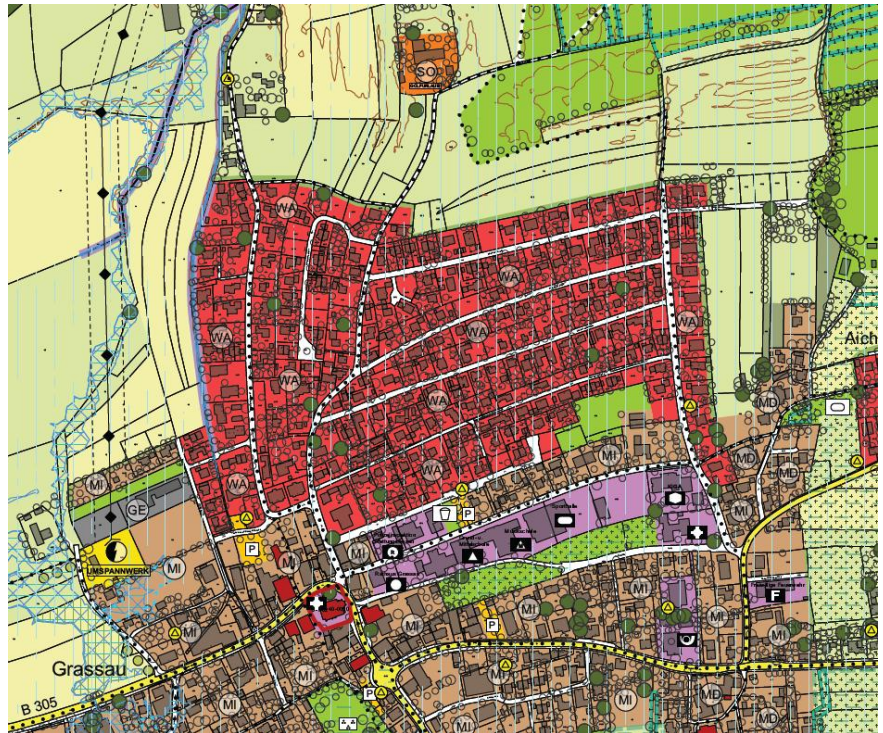


Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
<b>W</b>	1,35	100%	1,18	87,4%			0,17	12,6%					0,17	12,6%
<b>M</b>	4,28	100%	3,54	82,7%			0,74	17,3%					0,74	17,3%
<b>G</b>	1,03	100%	1,03	100,0%									0,00	0,0%
	6,66	100%	5,75	86,3%	0,00	0,0%	0,91	13,7%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,91	13,7%

Die bauliche Entwicklung im Ortsteil Kucheln ist vollständig über Bebauungspläne bzw. Innenbereichssatzungen geregelt.  
Die vorhandenen Baulücken stellen ausreichend Entwicklungspotential für die kommenden Jahre dar.

Flächenneudarstellungen erfolgen nicht.

### 3 - Grassau West – nördlich der Bundesstraße



#### Beschreibung

Grassau ist der Hauptort im Gemeindegebiet. Im historischen Ortsteil befinden sich die meisten für die Gemeinde wichtigen Einrichtungen. Zahlreiche Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind hier in zentraler Lage zu finden.

Die bauliche Entwicklung in Richtung Norden ist durch Wohnbauflächen, d.h. überwiegender Einfamilienhausbebauung geprägt. Es erfolgte in Teilen eine Umwandlung von gemischten Bauflächen zu Wohnbauflächen, welche durch mehrere FNP-Änderungen vollzogen wurde und in den FNP-Vorentwurf übernommen wird.

Entlang der Rottauer Straße / Bahnhofstraße (B 305) ist eine klassische Mischgebietsstruktur mit Kleingewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzung vorhanden.

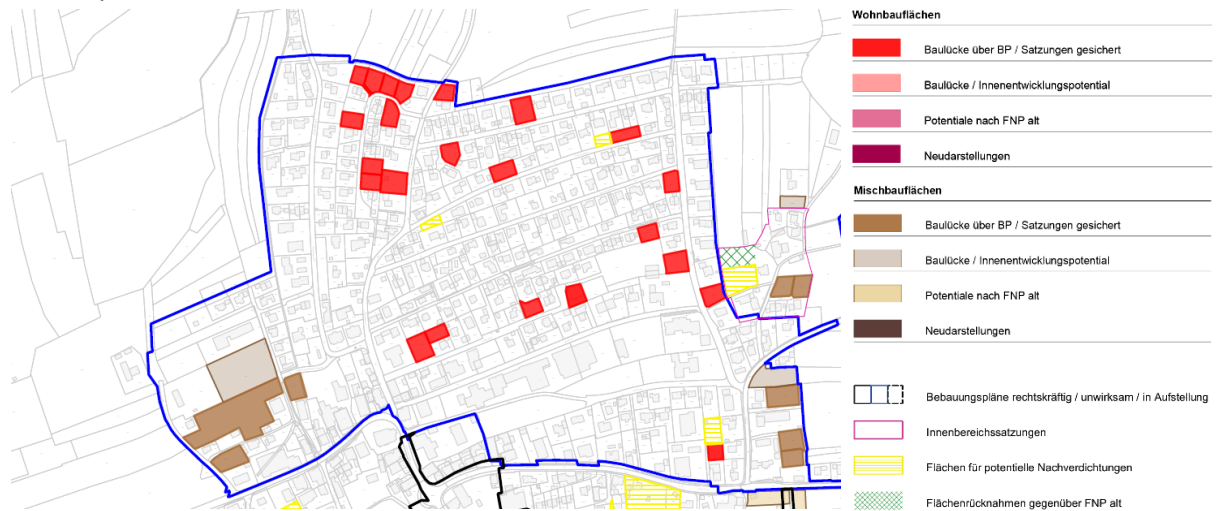
Noch ist Grassau West mit dem historischen Ortskern räumlich von Grassau Ost getrennt. Bestehende bauliche Entwicklungen in der räumlichen Zäsur zu Grassau Ost sollen nicht fortgeführt und verfestigt werden. Zum einen sollen die Siedlungskörper auch künftig noch ablesbar bleiben, zum anderen ist dieser Freiraum wichtig für die klimatischen Bedingungen. **Es ist darauf zu achten, dass auch langfristig keine weiteren baulichen Entwicklungen in diesem Raum erfolgen.**

Die Darstellung erfolgt bestandsorientiert ohne neue Flächenausweisungen. **Entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans (aktuell unwirksam)**

wird die noch unbebaute Parzelle am Mitterbachweg in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauungen nicht mehr als gewerbliche Baufläche, sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Vor der Entwicklung der Fläche ist für diesen Bereich der Bebauungsplan zu erneuern.

Bei der Entwicklung bislang noch unbebauter Teilflächen, die im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, ist zur Überwindung im Einzelfall ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen in dem die Voraussetzungen nach WHG nachzuweisen sind.

Flächenpotentiale



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen	Summe		
W	19,30	100%	17,72	91,8%			1,58	8,2%				1,58	8,2%	
M	11,81	100%	9,79	82,9%	0,75	6,4%	1,27	10,8%				2,02	17,1%	
G	0,54	100%	0,54	100,0%								0,00	0,0%	
Gem	3,52	100%	3,52	100,0%								0,00	0,0%	
	35,17	100%	31,57	89,8%	0,75	2,1%	2,85	8,1%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	3,60	10,2%

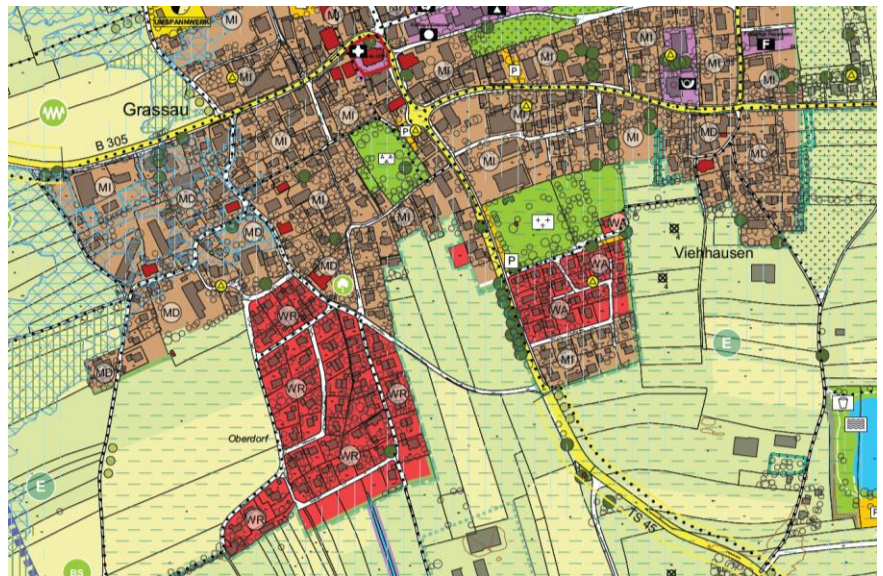
Vor allem im nördlichen Wohngebiet sind noch zahlreiche Baulücken vorhanden. Aktuell sind ca. 1,6 ha an Wohnbauflächen und 2,0 ha an gemischten Bauflächen noch unbebaut. Diese Flächen werden als ausreichend für diesen Siedlungsbereich bewertet.

Die baulichen Entwicklungen werden vollständig über Bebauungspläne (teils momentan unwirksam) und eine Innenbereichssatzung geregelt.

Flächenneudarstellungen erfolgen nicht.



#### 4 - Grassau West – südlich der Bundesstraße, inkl. Oberdorf und Viehhausen



##### Beschreibung

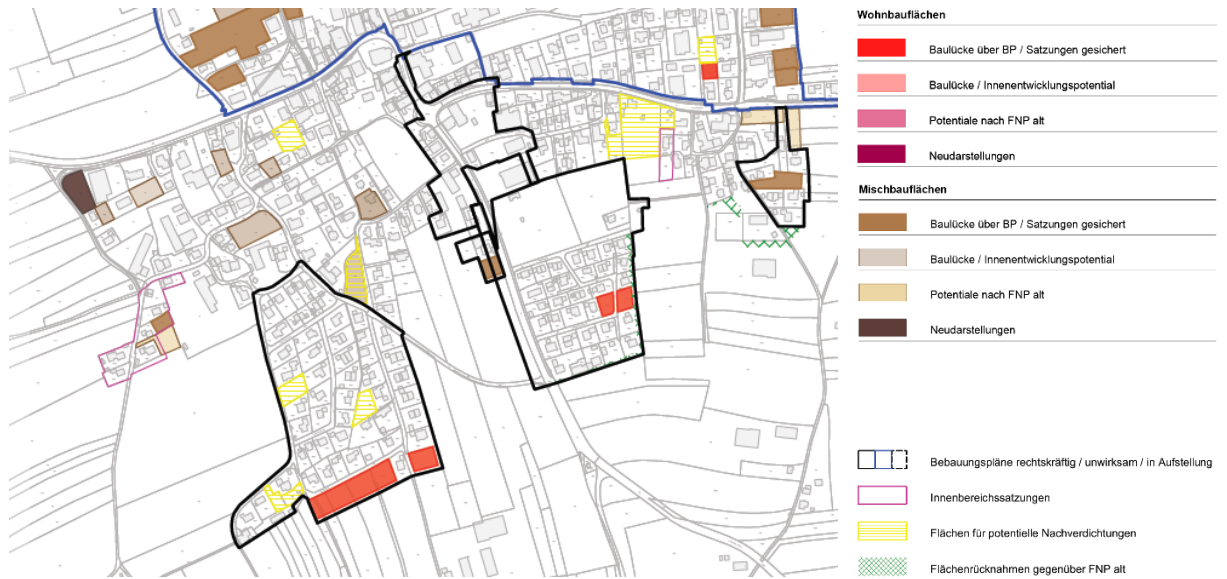
Der Bereich südlich der Rottauer Straße zeichnet sich durch sehr dörfliche Strukturen aus. Hier befinden sich mehrere größere unbebaute Bereiche, die Entwicklungspotential zur Nachverdichtung des Dorfes bieten. Südlich davon ist Oberdorf als reines Wohngebiet entstanden. Die südliche Bauzeile wurde bislang noch nicht umgesetzt.

Mit einem gewissen räumlichen Abstand liegt weiter östlich der Ortsteil Viehhausen. Dieser ist über den Friedhof mit dem Hauptort entlang der Bahnhofstraße verbunden. Ebenso wie nördlich der Bundesstraße sind auch südlich der Bahnhofstraße typische Mischgebietsnutzungen aufzufinden. Auch der größte Nahversorger des westlichen Gemeindegebietes liegt in diesem Bereich.

Größere Grünflächen, wie z.B. Kurpark und Friedhof mit anschließenden Obstlehrpfad lockern das Siedlungsgefüge auf und unterstreichen die dörflichen Strukturen.

Vereinzelte noch freie Bauparzellen liegen ebenso wie eine kleine Arrondierung am westlichen Ortstrand im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Überseer Bach mit Tennbodenbach. Im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen sind hier Überwindungen im Einzelfall anzustreben.

Flächenpotentiale



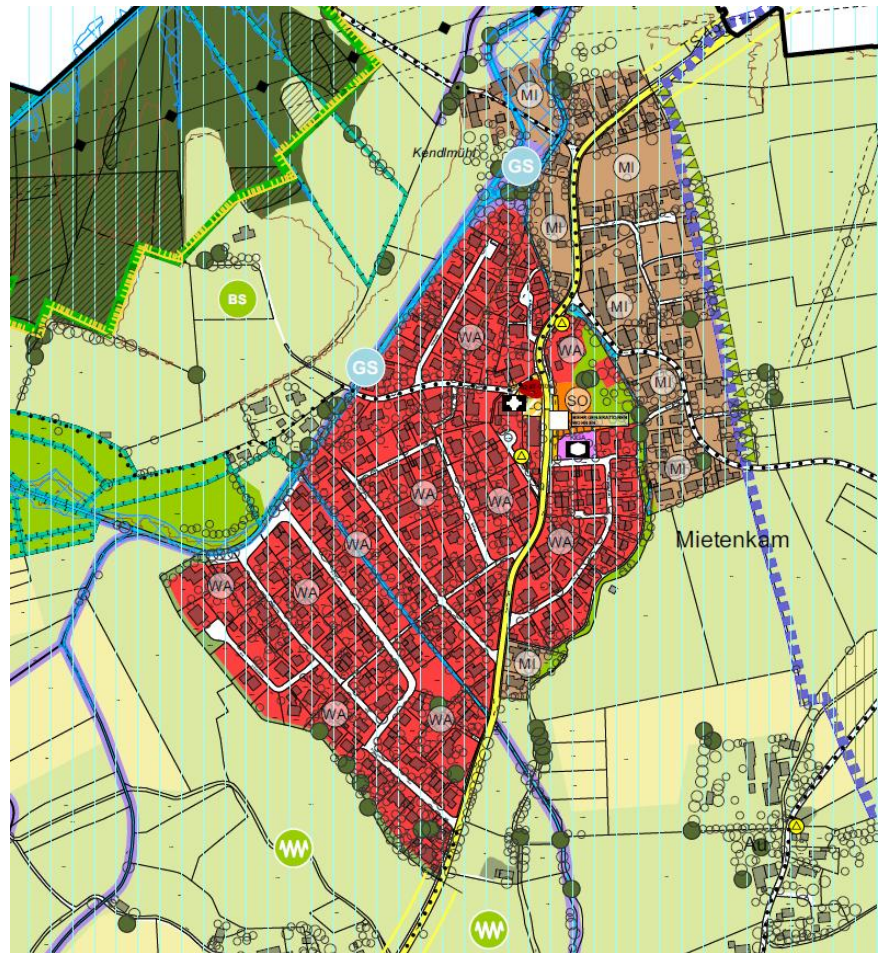
Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
<b>W</b>	7,20	100%	6,58	91,4%			0,62	8,6%					0,62	8,6%
<b>M</b>	18,80	100%	17,25	91,8%	0,80	4,3%	0,26	1,4%	0,33	1,8%	0,16	0,9%	1,55	8,2%
<b>Gem</b>	0,26	100%	0,26	100,0%									0,00	0,0%
	26,26	100%	24,09	91,7%	<b>0,80</b>	3,0%	<b>0,88</b>	3,4%			<b>0,16</b>	0,6%	<b>2,17</b>	8,3%

Mit ca. **0,6 ha** an freien Wohnbauflächen und ca. **1,5 ha** gemischten Bauflächen werden die bestehenden Flächenpotentiale als ausreichend bewertet, lediglich eine kleine Abrundung über eine Parzelle am westlichen Siedlungsrand erfolgt zur Arrondierung.

Während die freien Wohnbauflächen innerhalb von Bebauungsplänen liegen, befinden sich die unbebauten Mischbauflächen weitgehend im unbeplanten Bereich. Um die Entwicklung hier besser steuern zu können, wird empfohlen in diesen Bereichen verbindliche Bauleitplanungen aus dem FNP zu entwickeln.

Der neu dargestellten Flächen von 0,16 ha stehen Flächenrücknahmen von ca. **0,4 ha** gegenüber.

## 5 - Mietenkam



### Beschreibung

Im nordöstlichen Gemeindegebiet liegt der Ortsteil Mietenkam. Dieser Ortsteil ist räumlich getrennt vom Hauptort Grassau und zeichnet sich durch eine eigene Identität aus.

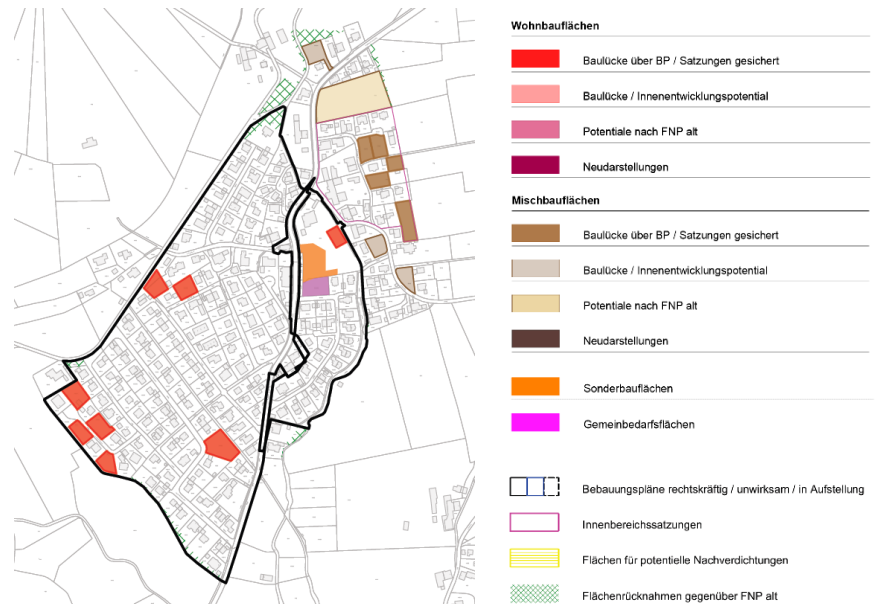
Der Ortsteil ist zweigeteilt. Der größere südwestliche Teil definiert sich v.a. als Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, das mit dem ehem. Körting-Werk gewachsen ist. Im nordöstlichen Bereich findet sich ein Mischgebiet mit einigen Handwerksbetrieben, im Norden bei der ehem. Kendlmühle befindet sich ein Holzhandel, der den Ortsteil wesentlich prägt.

Mietenkam wird räumlich klar begrenzt. Nach Westen bildet der Moosbach eine klare Siedlungsgrenze. Im Nordosten schließt das Wasserschutzgebiet direkt an den Ort an, so dass auch hier eine klare Grenze für bauliche Entwicklungen vorgegeben ist. Im südöstlichen Bereich begrenzen Gewässer- und Gehölzstrukturen den Raum. Nach Süden wird der Ort durch eine mit der Bebauung entstanden Ortsrandeingrünung sinnvoll abgerundet.

Auch für Mietenkam sind Entwicklungsmöglichkeiten durch Innenentwicklung gegeben. Zahlreiche Baulücken sind vorhanden und in zentraler Lage befinden sich zur Stärkung der Ortsmitte bereits Flächenpotentiale für einen Kindergarten und ein Mehrgenerationenwohnprojekt, die seit 1994 bzw. 2013 über Bebauungspläne verbindlich festgesetzt sind. Auch für die Weiterentwicklung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerksbetriebe stehen innerhalb des Mischgebietes noch Flächen zur Verfügung. Zum Schutz und zur Stärkung des Grün- und Gewässernetzes werden entlang der Bäche Bauflächen zurückgenommen.

Südlich von Mietenkam liegen einige kleine Weiler im Außenbereich. Ein Zusammenwachsen des Ortsteils Mietenkam mit diesen Weilern soll nicht gefördert werden.

Flächenpotentiale

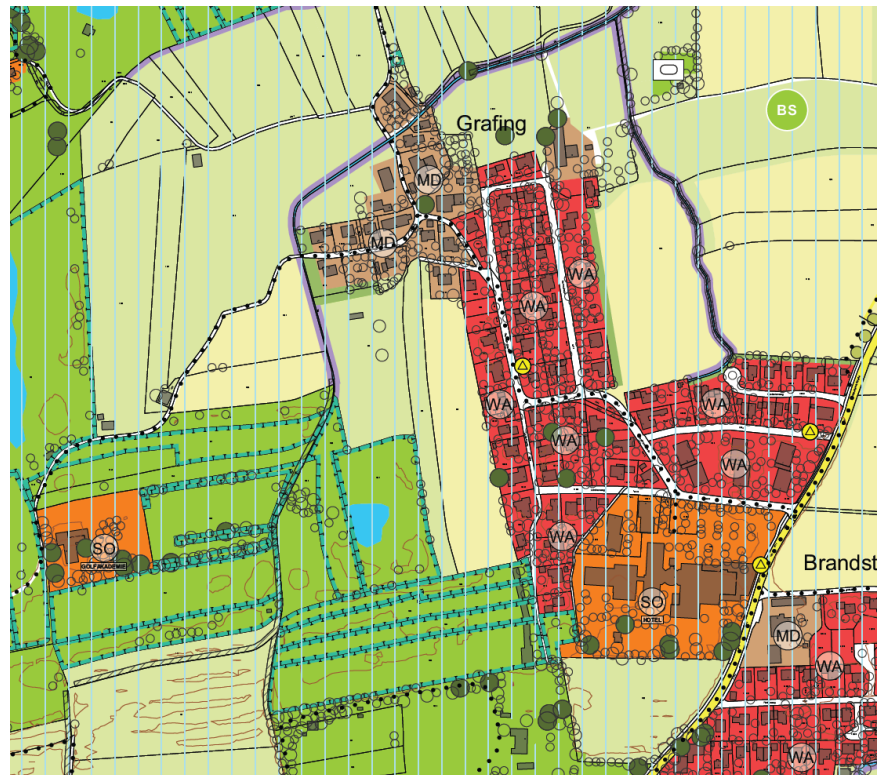


Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich		beplanter Innenbereich		r.w. FNP		Neudarstellungen		Summe	
W	13,87	100%	13,18	95,0%			0,69	5,0%					0,69	5,0%
M	5,83	100%	4,58	78,6%	0,25	4,3%	0,40	6,9%	0,60	10,3%			1,25	21,4%
Gem	0,13	100%	0,00	0,8%			0,11	84,6%					0,11	84,6%
SO	0,20	100%	0,00	0,5%			0,20	100,0%					0,20	100,0%
	20,03	100%	17,76	88,7%	0,25	1,2%	1,40	7,0%			0,00	0,0%	2,25	11,2%

Im über Bebauungspläne geregelten Bereich stehen noch ca. 0,7 ha Wohnbaulandreserven sowie das SO Mehrgenerationenwohnen mit 0,2 ha zur Verfügung. Das Potential an Mischbauflächen in Mietenkam sind ca. 1,25 ha. Diese befinden sich zum Teil im bereits beplanten Bereich, der größte Teil ist jedoch bislang noch nicht beplant und kann noch bedarfsgerecht entwickelt werden.

Ca. 0,6 ha an Bauflächen werden aus der Darstellung des gültigen FNP herausgenommen.

## 6 - Grafing

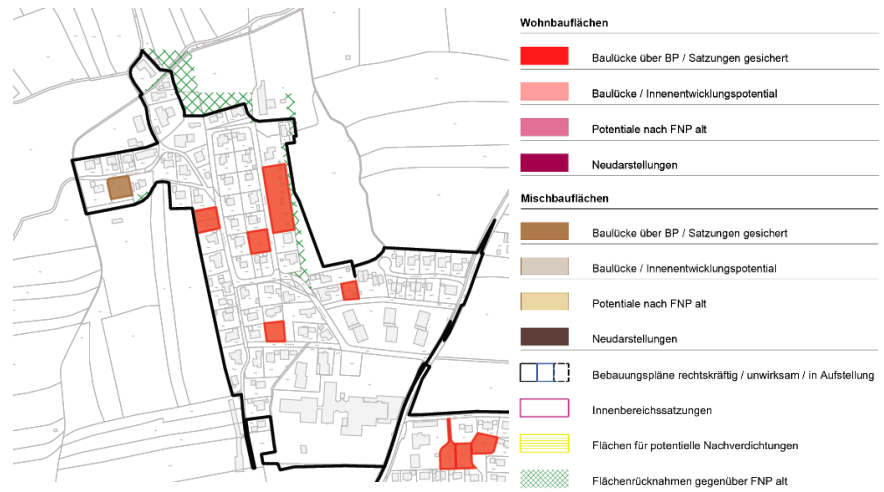


### Beschreibung

Nördlich von Reifing / Brandstätt liegt der kleine Ortsteil Grafing. Über den Hotelkomplex des Hotels Achental ist dieser mit dem Siedlungskörper verbunden. Dieser Hotelkomplex mit anschließenden Golfressort stellt einen wesentlichen Tourismusmagnet für Grassau dar. Südlich des Hotels werden noch Flächen offengehalten, um hier ggf. auf einen Erweiterungsbedarf reagieren zu können.

Innerhalb des Ortes sind noch einige Baulücken vorhanden, die den Entwicklungsbedarf abdecken. Die Darstellung erfolgt bestandsorientiert mit kleineren Flächenrücknahmen im Randbereich, da kein Wachstum über den bestehenden Ortsrand hinaus unterstützt werden soll.

Flächenpotentiale

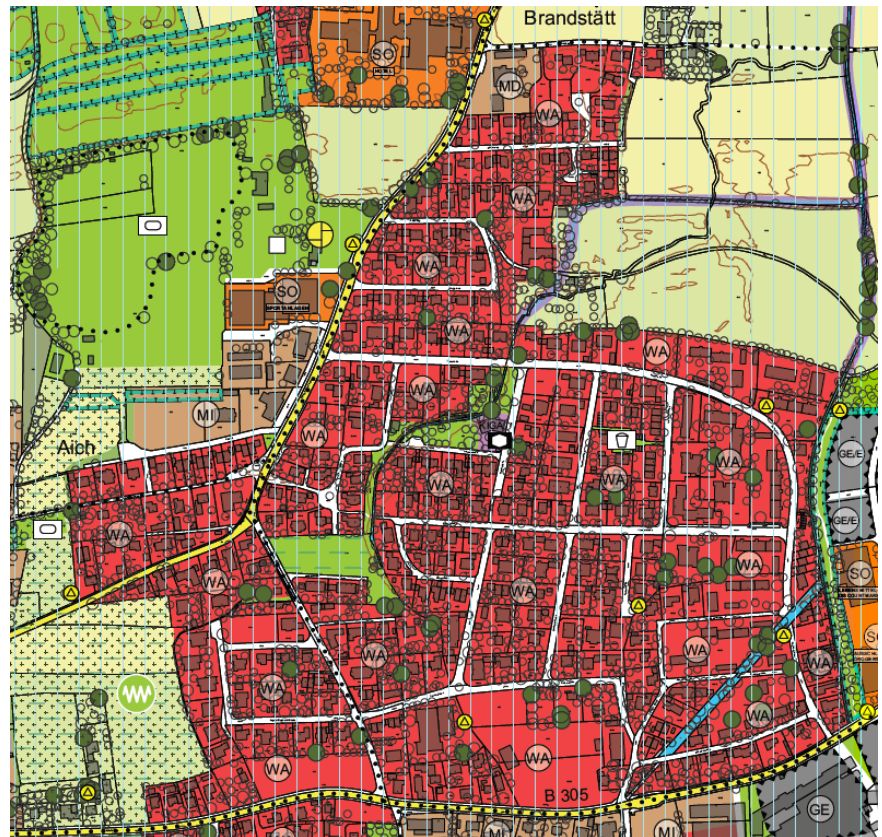


Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)					
					unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen	Summe	
<b>W</b>	6,39	100%	5,81	90,9%		0,58	9,1%		0,58	9,1%
<b>M</b>	1,90	100%	1,82	95,8%		0,08	4,2%		0,08	4,2%
<b>SO</b>	4,44	100%	4,44	100,0%					0,00	0,0%
	12,73	100%	12,07	94,8%	0,00	0,66	5,2%	0,00	0,66	5,2%

Die Entwicklung ist für den gesamten Ortsteil über Bebauungspläne geregelt. Es stehen damit im beplanten Innenbereich ca. 0,6 ha an Wohnbauflächen zur Verfügung.

Gegenüber dem gültigen FNP werden Bauflächendarstellungen von ca. 0,7 ha zurückgenommen.

## 7 - Grassau Ost – nördlich der Bundesstraße (Reifing, Brandstätt)



### Beschreibung

Ausgehend von Werkssiedlungen der ehem. Körting-Werke mit Geschosswohnungsbauten, prägen große zusammenhängende Wohngebiete den Ortsbereich. V.a. finden sich hier Einfamilienhäuser. Neben Grassau Nord zählt dieser Gemeindeteil zu den flächenmäßig größten Siedlungsbereichen.

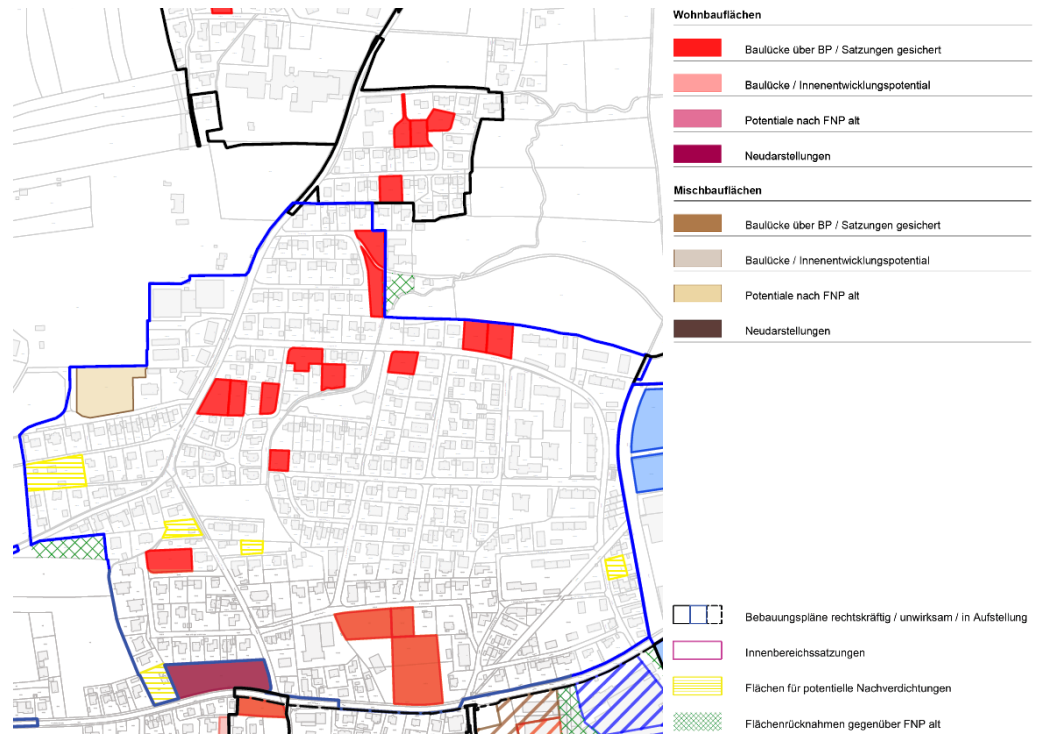
Nordwestlich befinden sich Sportanlagen sowie bis hin zu den Flächen der Kendlmühlfilzen eine großflächige Golfplatzanlage. Da hier die Charakteristik einer Grünanlage überwiegt wurden die landschaftlich gestalteten Bereiche als Grünflächen dargestellt und lediglich die bebauten Bereiche wurden als SO Golf in die Planzeichnung aufgenommen.

Südlich davon wurde 2013 eine Fläche für ein Sondergebiet Caravan Sportpark vorgehalten. Diese Planung ist nicht mehr aktuell. Da der Bebauungsplan für den gesamten Ortsteil Reifing aktuell als unwirksam bewertet wurde, wird die Fläche in Erweiterung zu den westlich angrenzenden Bereichen als Mischgebiet dargestellt.

Innenhalb der Wohngebiete befinden sich noch zahlreiche Baulücken. In Ergänzung dazu wurde eine innenliegende Freifläche an der Bahnhofstraße mit in die Bauflächendarstellung eingebunden. Die Lage an der Bundesstraße erfordert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen und ggf. Lärmschutzmaßnahmen.

Entwicklungen über den westliche Siedlungsrand hinaus sollen nicht erfolgen, hier soll der bestehende Freiraum als Zäsur zu Grassau West erhalten bleiben. Noch unbebaute Randbereiche wurden daher aus der Darstellung des rechtswirksamen FNP herausgenommen.

Flächenpotentiale



Art	Fläche gesamt (ha)	bebaut (ha)	unbebaute Flächenpotentiale (ha)				
			unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen	Summe
W	32,30	29,19		2,61		0,50	3,11
M	1,79	1,29			0,50		0,50
Gem	0,12	0,12					0,00
SO	0,60	0,60					0,00
	34,81	31,20	0,00	2,61		0,50	3,61

Ergänzend zu ca. 2,6 ha an Wohnbauflächen im beplanten Innenbereich wurden ca. 0,5 ha neue Wohnbauflächen dargestellt.

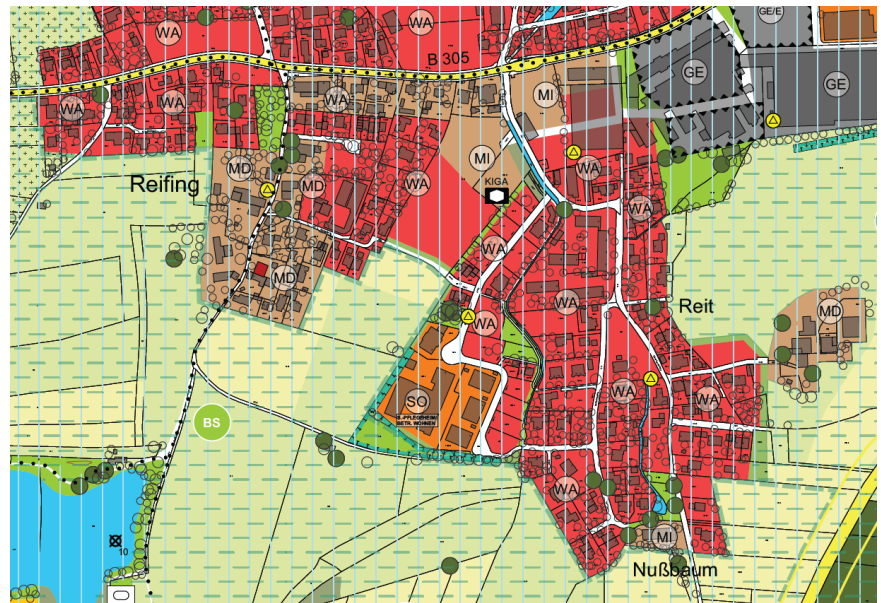
Zusätzlich stehen auf einer bislang für Sondergebiet vorgehaltenen Fläche ca. 0,5 ha als Mischbauflächen für eine Entwicklung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan Reifung wurde für unwirksam erklärt. Für die Entwicklung der neu hinzugekommenen Fläche an der Bahnhofstraße und das Mischgebiet am Aichfeld ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

Als Ausgleich zu den neu dargestellt 0,5 ha Wohnbauflächen werden ca. 0,4 ha aus der geltenden Darstellung zurückgenommen.



## 8 - Grassau Ost – südlich der Bundesstraße (Reifing Süd, Reit)



### Beschreibung

Südlich der Bundesstraße liegt im Westen der alte Ort Reifing mit noch vorhanden dörflichen Strukturen. Die dort liegende Gärtnerei wurde inzwischen stillgelegt und die Flächen stehen für eine Umstrukturierung zur Verfügung. Sie bilden ein zusätzliches Entwicklungspotential im Innenraum auf bereits versiegelten und erschlossenen Flächen. Die Gemeinde hat zur besseren Steuerung der Entwicklung hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Entlang der Bahnhofstraße sind überwiegende Wohnbauflächen zu finden.

Im Osten liegt der Ortsteil Reit mit überwiegender Wohnnutzung und einem großen Sondergebiet „Altenheim“. Bereits der rechtswirksame FNP stellt ein Zusammenwachsen von Reifing und Reit dar. In diesem Übergangsbereich wurde im September 2023 ein Kindergarten eröffnet, der den Bedarf für den östlichen Gemeindebereich abdeckt. Flächen für eine Erweiterung bei Bedarf sind noch vorhanden. Zudem finden sich hier noch weitere große Entwicklungsflächen, die bislang noch nicht beplant sind.

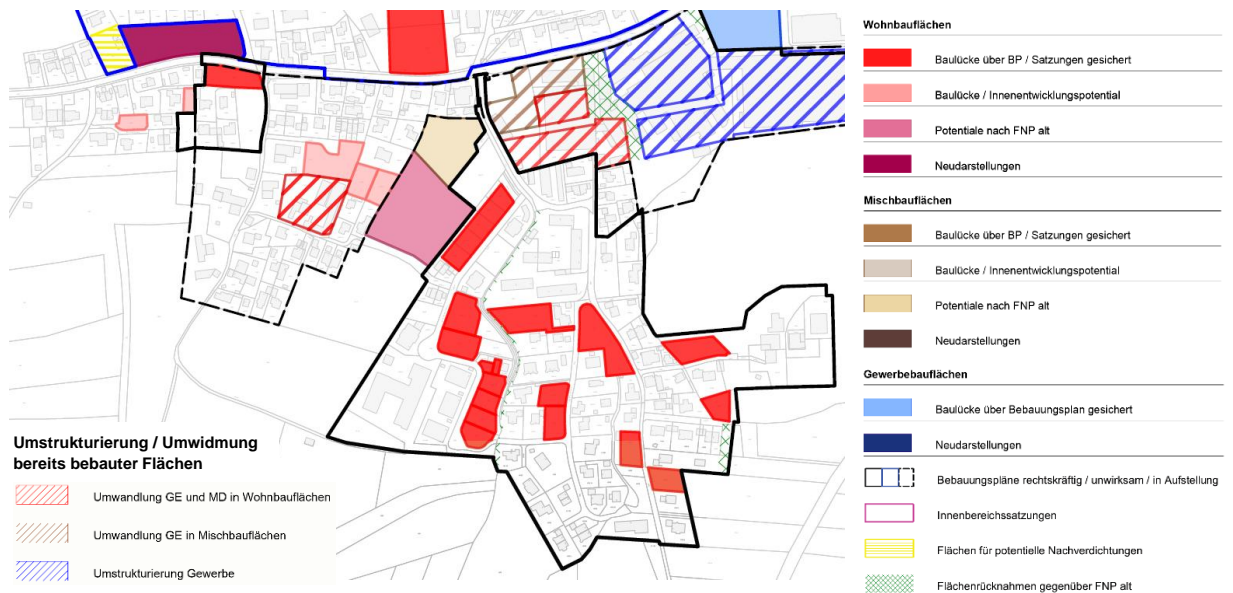
Nördlich von Reit, direkt an der Bundesstraße gelegen, stellt der Bereich der ehem. Körting-Werke Grassaus größtes Entwicklungspotential dar. Nach Firmenauflassung werden die bestehenden Gebäude interimsmäßig genutzt. Langfristig ist eine Umstrukturierung der Flächen mit teilweise Gebäudeabbruch vorgesehen. Diese Neuordnung stellt die wesentliche Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde für die kommenden Jahre dar. Vorgesehen sind im östlichen Bereich neue Gewerbeangebote (sh. Beschreibung Eichelreuth), im westlichen Bereich ist ein neues Baugebiet mit Mischnutzungen entlang der Bahnhofstraße und Wohnbebauung im rück-

wärtigen Bereich geplant. Mit dieser Maßnahme soll der Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen gedeckt werden, hierzu lässt die Marktgemeinde aktuell Konzepte zur städtebaulichen Neuordnung mit verdichteten Wohnformen erstellen. In die Plandarstellung wurde der vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan mit HAUPTerschließung und Trenngrün zwischen Gewerbe und Misch- und Wohnnutzung übernommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen schalltechnische Untersuchungen, die die Lärmemissionen aus den angrenzenden Gewerbenutzungen als auch die des Straßenverkehrs betrachtet. In diesem Zusammenhang ist auch die Breite des Trenngrüns zwischen Gewerbe und Wohnen genauer zu bestimmen.

Durch die Neuordnung werden bereits versiegelte Flächen genutzt, um ein attraktives Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen zu schaffen.

Flächenpotentiale



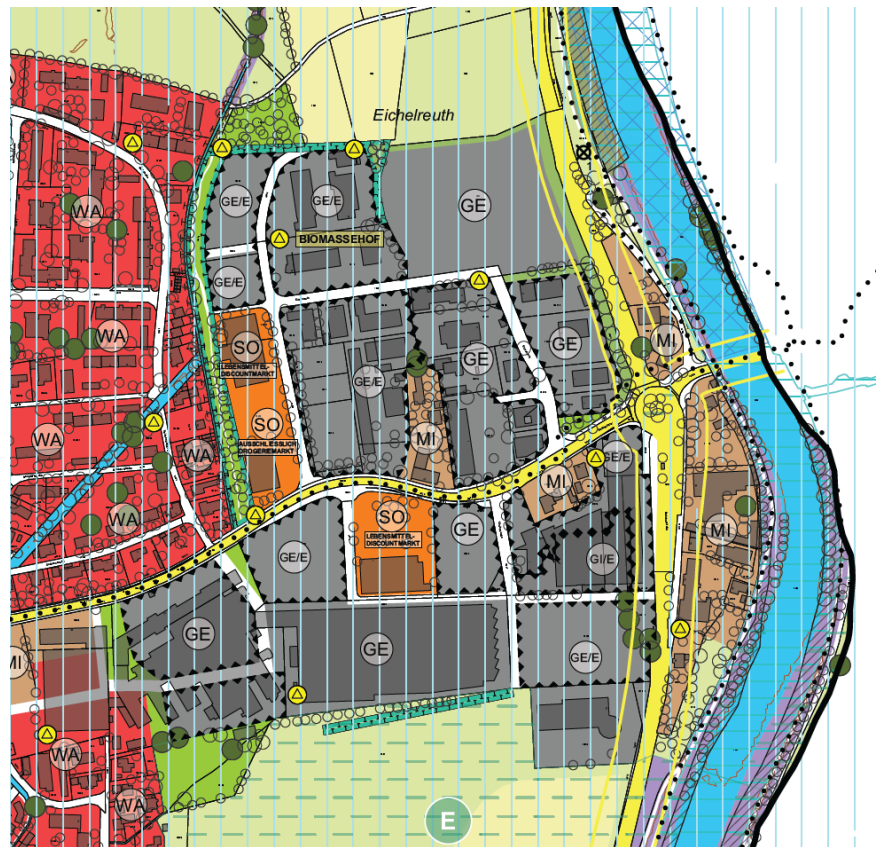
Art	Fläche gesamt (ha)	bebaut (ha)	unbebaute Flächenpotentiale (ha)					Summe	
			inkl. Umwidmung		beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen		
W	13,04	8,85	1,55	1,85	0,79		4,19		
M	5,19	4,33	0,47		0,39		0,86		
SO	1,08	1,08					0,00		
	19,31	14,26	2,02	1,85		0,00	5,05		

Im Ortsteil Reit stehen noch ca. 1,8 ha an Wohnbauflächen zur Innenentwicklung zur Verfügung. Weitere ca. 0,4 ha befinden sich im unbeplanten Bereich von Reifing Süd. Nach Auflassung eines Gärtnereibetriebes steht auch diese bereits erschlossene und versiegelte Fläche von ca. 0,4 ha für weitere Wohnbauentwicklungen im bislang unbeplanten Innenbereich zur Verfügung. Für den Bereich Reifing wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und Konzepte zur Nachverdichtung des Ortsteils laufen.

Die bislang unbeplanten Flächen **zwischen Reit und Reifing Süd** wurden aus dem rechtswirksamen FNP übernommen, diese belaufen sich auf ca. 0,8 ha Wohnbauflächen und **0,4 ha** gemischten Bauflächen. Zusätzlich zu diesen Flächen stehen ca. 1,2 ha bereits versiegelter Flächen im Umstrukturierungsbereich Körting für Wohn- und Mischnutzungen zur Verfügung. Für diesen Bereich befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbepark Reit“ in Aufstellung.

Für die geplante räumliche Trennung zu den Gewerbeflächen werden ca. 0,35 ha Flächen entsiegelt und aus der FNP-Darstellung zurückgenommen.

## 9 - Eichelreuth



### Beschreibung

Im östlichen Gemeindegebiet befindet sich der größte Gewerbebestandort von Grassau.

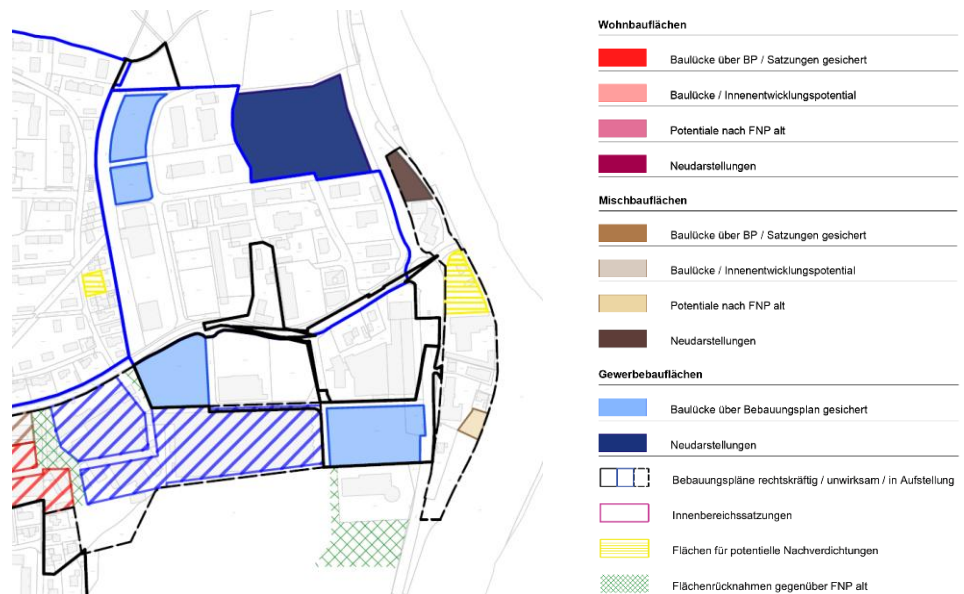
Innerhalb der beplanten Bereiche sind noch einige Flächen unbebaut. Bei der Umsetzung ist besonders bei den westlichen Flächen immissionschutzrechtlich auf die Nähe der angrenzenden Wohngebiete zu achten. Ergänzend wird im Sinne einer kompakteren Flächenentwicklung eine Abrundung des Gewerbegebietes im Nordosten an der Staatsstraße aufge-

nommen. Dafür wird mit Blick auf das allgemeine Entwicklungsziel der Gemeinde, weiteres Flächenwachstum nach Süden zu vermeiden, die bislang unbebaute Entwicklungsfläche im Süden zurückgenommen.

Südlich der Bahnhofstraße befindet sich das Körting-Areal. In den aufgegebenen Fabrikhallen sind momentan interimsmäßig verschiedene Nutzungen untergebracht. In den kommenden Jahren soll das Gelände jedoch vollständig neu geordnet werden. Die Struktur des vom Gemeinderat beschlossenen Strukturkonzeptes wird in die Darstellung des FNP-Vorentwurfs aufgenommen. Für die weitere Konkretisierung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Reit“ beschlossen. Der östliche Bereich soll eine flexible gewerbliche Nutzung für die Ansiedlung neuer Firmen oder für ortsansässige Handwerksbetriebe ermöglichen. Im westlichen Bereich soll sich die Nutzung in Richtung Wohnen und Mischnutzung entwickeln (sh. Beschreibung Grassau Ost – südlich der Bundesstraße (Reifing Süd, Reit)).

Für den Bereich östlich der Bundesstraße wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser sieht nach Norden eine Arrondierung bereits erschlossenen Bereich vor. Nach Süden erfolgt die Bauflächendarstellung entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Flächenpotentiale



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)							
	Fläche gesamt (ha)	100%	bebaut (ha)	100%	unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen	Summe			
M	2,41	100%	2,17	90,0%			0,08	3,3%	0,16	6,6%	0,24	10,0%
G	13,95	100%	7,26	52,0%		2,06	2,99	21,4%	1,64	11,8%	6,69	48,0%
SO	1,40	100%	1,40	100,0%							0,00	
	17,76	100%	10,83	61,0%	0,00	2,06			1,80	10,1%	6,93	39,0%

Im über Bebauungspläne (teilweise unwirksam, Neuaufstellung beschlossen) geregelten Bereich stehen noch ca. 2 ha Gewerbeflächen zur Verfügung. Dazu kommen ca. 3 ha – bereits versiegelte und im rechtswirksamen FNP sowie in der Realnutzung gewerblich genutzte Flächen – im Umstrukturierungsbereich Körting und ca. 1,6 ha neu dargestellte Flächen. Im östlichen Mischgebiet werden Entwicklungsmöglichkeiten auf ca. 0,2 ha geschaffen.

Gut 0,6 ha gewerbliche Bauflächen werden aus der Darstellung des gültigen FNP herausgenommen. Für die räumliche Trennung innerhalb des Umstrukturierungsgebietes werden ca. 0,35 ha Flächen entsiegelt.

## 10 - Guxhausen

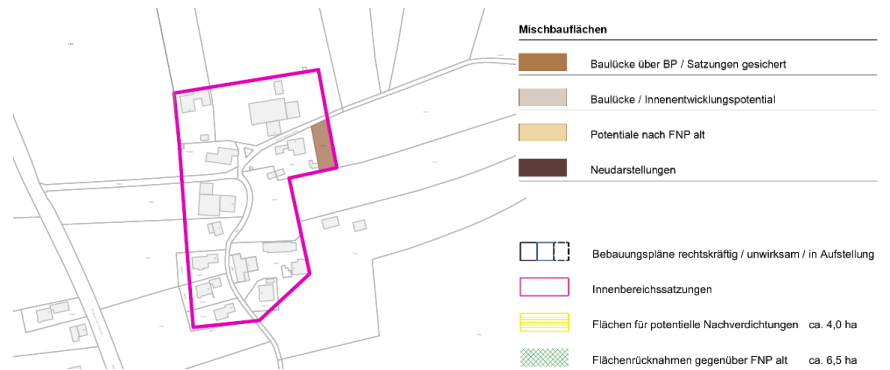


### Beschreibung

Südlich von Reifing / Reit liegt der Refifinger Weiher und noch etwas südlicher der kleine Weiher Guxhausen.

Entsprechend gültigem FNP und Innenbereichssatzung wird dieser Ortsteil in die Darstellung des FNP-Vorentwurfs ohne weitere Erweiterungsmöglichkeiten aufgenommen.

Flächenpotentiale



Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)					Summe			
					unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen					
<b>M</b>	1,53	100%	1,48	96,7%		0,05	3,3%				0,05	3,3%	
	1,53	100%	1,48	96,7%	0,00	0,05	3,3%			0,00	0,0%	0,05	3,3%

Die Entwicklung ist von Guxhausen ist über eine Innenbereichssatzung geregelt. Im Randbereich befindet sich noch eine unbebaute Restfläche von ca. 500 m<sup>2</sup>.

## 2.5.4 Flächenbilanz Gesamtgemeinde

Art	Fläche gesamt (ha)		bebaut (ha)		unbebaute Flächenpotentiale (ha)									
					unbeplanter Innenbereich	beplanter Innenbereich	r.w. FNP	Neudarstellungen	Summe					
<b>W</b>	102,94	100%	90,50	87,9%	1,55	9,60	0,79	0,50	12,44	1,5%	9,3%	0,8%	0,5%	12,1%
<b>M</b>	80,56	100%	68,90	85,5%	2,42	4,93	3,92	0,39	11,66	3,0%	6,1%	4,9%	0,5%	14,5%
<b>G</b>	16,95	100%	9,88	58,3%	0,00	2,44	2,99	1,64	7,07	0,0%	14,4%	17,6%	9,7%	41,7%
<b>Gem</b>	4,56	100%	4,39	96,3%	0,00	0,11	0,04	0,00	0,15	0,0%	2,4%	0,9%	0,0%	3,3%
<b>SO</b>	9,52	100%	9,27	97,4%	0,00	0,20	0,05	0,00	0,25	0,0%	2,1%	0,5%	0,0%	2,6%
	214,53	100%	182,94	85,3%	3,97	17,28	7,79	2,53	31,57	1,9%	8,1%	3,6%	1,2%	14,7%

### Wohnflächen

Ausgehend von der derzeitigen Siedlungsdichte von **41 EW/ha** bzw. **21 WE/ha** wird bei einem angestrebten Bevölkerungswachstum von ca. 580 Einwohnern ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf von **ca. 14,2 ha** ermittelt. Bei einer angestrebten Anhebung der Siedlungsdichte auf 45 EW / ha bzw. **23 WE/ha** reduziert sich dieser Bedarf auf ca. 12,9 ha an Wohnbauflächen.

Die im Vorentwurf dargestellten Flächen für Wohnzwecke (WA/WR und 50% aus MI/MD) betragen rund **18,2 ha** und sind unterschieden nach

- bestehende Flächenpotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich,
- bislang nicht entwickelte Flächen aus dem rechtswirksamen FNP
- sowie Neudarstellungen,

Der im Plan dargestellte Spielraum von ca. **5 ha** für Wohnbauentwicklungen begründet sich zum einen aus der Darstellung von Bruttoflächen (ohne Erschließung und geplanter Durchgrünung). Zum anderen ist ein gewisser Spielraum erforderlich, da die planerische und bauliche Verfügbarkeit der meist privaten Flächen, trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde, eingeschränkt ist. (*Der Ansatz für die Flächenpotentiale im Innenbereich wurde in Kapitel 2.5.2 erläutert.*)

Der Nachweis an Wohnbauflächen setzt sich wie folgt zusammen: (*detaillierte Aufstellung sh. Themenkarte „Potentiale-Übersicht“ und tabellarische Aufstellung „Flächenbilanz“.*)

### Vorhandene Flächenpotentiale

Baulücken, beplant und unbeplant ( <i>Ansatz 70% aus 13,5 ha</i> )	9,4 ha
potentielle Nachverdichtungsflächen ( <i>Ansatz 20% aus ca.4 ha</i> )	0,8 ha
Aktivierung bestehender Flächen aus rw. FNP ( <i>Ansatz 80%</i> )	2,0 ha

### Neudarstellungen

Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen ( <i>Ansatz 80%</i> )	0,5 ha
--	--------

### Umstrukturierung Körting-Areal und Gärtnerei Reifing

Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen ( <i>Ansatz 100%</i> )	1,3 ha
Sonderbaufläche Mehrgenerationenwohnen	0,2 ha

**SUMME** **14,2 ha**

Gemäß den formulierten Entwicklungszielen setzt sich der strategische Ansatz für die Wohnbaulandentwicklung im Markt Grassau aus zwei Komponenten zusammen.

Zum einen sollen möglichst viele der Baulücken aktiviert werden, um ein flächenhaftes Wachstum in den Ortsteilen zu vermeiden. Werden keine weiterführenden Regelungen oder Änderungen getroffen wird sich in diesen Bereichen die ortsübliche Einfamilienhausbebauung weiter fortsetzen. In freiwerdenden Höfen sollen innovative Konzepte das dörfliche Leben stärken.

Zum anderen soll die Chance ergriffen werden, auf den bereits versiegelte Flächen der ehem. Körting-Werke [sowie im Bereich der aufgelassenen Gärtnerei](#) Wohnnutzungen mit einem ergänzenden, verdichteten Wohnraumangebot zu schaffen.

In Summe können so die Bedarfe für ein moderates Bevölkerungswachstum ohne größere zusätzliche Flächeninanspruchnahmen gedeckt werden.

[Da die bestehenden Flächenpotentiale einschließlich der Entwicklungsmaßnahme „Umstrukturierung Körting“ als Nachweis für die zu erwartende Bevölkerungszunahme ausreichend sind, erfolgen außer zwei kleinen siedlungsstrukturell sinnvollen Arrondierungen an den Ortsrändern und der Entwicklung einer kleinen Außenbereichsfläche im Innenbereich an der Bahnhofstraße keine Neudarstellungen von Wohn- und Mischbauflächen.](#)

#### Gewerbeflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans werden rund [7,0 ha](#) an gewerblichen Entwicklungsflächen und [11,6 ha](#) gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Flächen [für gewerbliche Nutzungen](#) setzen sich danach wie folgt zusammen:

#### **Gewerbliche Bauflächen**

über Bebauungsplan gesichert [2,4 ha](#)

Umstrukturierung Körting [3,0 ha](#)

Neudarstellung [1,6 ha](#)

**Gemischte Bauflächen (50%)** [5,8 ha](#)

**SUMME** [12,8 ha](#)

Nach Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes ergibt sich aus ca. 30 ha Gewerbeflächen und 57 ha gemischten Bauflächen bei 1.686 Beschäftigten im Jahr 2021 eine Arbeitsplatzdichte von ca. 30 Beschäftigten / ha.

In Annahme dieser „Beschäftigungsdichte“ könnten in den dargestellten Flächen [ca. 380](#) neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet geschaffen werden. Der aktuell sehr hohe Auspendleranteil könnte damit theoretisch von 34% auf ca. 20% gesenkt werden. Diese sehr theoretische Rechnung



kann jedoch nur eine Annäherung sein, da die „Beschäftigungsdichte“ in den verschiedenen Gewerbebereichen sehr unterschiedlich ausfällt

Im Gegensatz zu früheren Zeiten, wo die ehem. Körting-Werke einer der Arbeitgeber der Region waren, wird in Grassau der Auspendleranteil immer eine statistische Rolle spielen. Zudem muss das Arbeitsplatzangebot in der Region, z.B. die „Einpendlergemeinde“ Siegsdorf Berücksichtigung finden. Das Potential im Gemeindegebiet soll vorrangig der Bestandssicherung bestehender Gewerbebetriebe dienen und die Ansiedlung kleinerer Unternehmen für die ansässige Bevölkerung fördern.

#### Gesamtflächenbilanz

Den im FNP-Entwurf aufgenommenen Flächenneudarstellungen von **ca. 2,5 ha** (Summe aller Nutzungsarten, ohne Umstrukturierung Körting) stehen Flächenrücknahmen von **ca. 5,6 ha** aus dem rechtswirksamen FNP gegenüber. In der Summe entsteht daraus eine Flächenrücknahme von **ca. 3 ha**.