



---

## Sitzung des Marktgemeinderates am 22.10.2024

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

---

### 2. **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan; Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses**

#### **Sachverhalt:**

Auf die mit Ladung übersandten Unterlagen wird verwiesen, diese werden per Projektion aufgezeigt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2023 den Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung vom 14.12.2023, gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 05.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfes, in der Fassung vom 14.12.2023, durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang im Rathaus, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 07/2024 vom 05.04.2024 sowie Einstellung in das Internet.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 21 Stellungnahmen und von der Öffentlichkeit sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Der Bericht über den durchgeführten Beteiligungsschritt einschließlich der detaillierten Abwägungsvorschläge ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der 1. Bürgermeister schlägt vor, nach der Abwägung einen gemeinsamen Abwägungsbeschluss zu fassen, ausgenommen der Nr. 15 der aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen. Darüber ist gesondert zu beschließen, da ein Marktgemeinderatsmitglied persönlich beteiligt ist. Damit besteht Einverständnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen die beschlossenen Änderungen in Planzeichnung und Begründung einzuarbeiten und die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen sind.

Der 1. Bürgermeister erläutert die wesentlichen Punkte der eingegangenen Stellungnahmen und führt durch die Abwägungstabelle.

Das Marktgemeinderatsmitglied Herr Dr. Weindel ist um 19:40 Uhr zur Sitzung hinzugekommen.

Nach einem ausführlichen Sachvortrag und eingehender Aussprache des Marktgemeinderates werden **folgende Beschlüsse** gefasst:

### **Beschluss Nr. 2:**

Es besteht Einvernehmen darüber, in nur einer Abstimmung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, außer der Nr. 15 der Einwendungen aus der Öffentlichkeit, und den weiteren Vorgang zu entscheiden.

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt. Die Abwägungstabelle mit den erfolgten Ergänzungen ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Planungsbüros werden beauftragt, die durch Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ausgelösten Änderungen sind in den Planentwurf wie auch in die Begründung einzuarbeiten.
3. Der geänderte Planentwurf samt der noch zu bearbeitenden Begründung in der Fassung vom 22.10.2024 wird gebilligt. Die Planungsbüros und die Verwaltung werden beauftragt, die für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erforderlichen Unterlagen vorzubereiten und die Verfahren durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0**

Abstimmung zu Nr. 15 der Einwendungen aus der Öffentlichkeit:

### **Beschluss Nr. 3:**

1. Dem Antrag wird stattgegeben. Die Fl. Nr. 949 wird im FNP-Entwurf als Mischgebiet dargestellt.
2. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt. Die Abwägungstabelle mit den erfolgten Ergänzungen ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Planungsbüros werden beauftragt, die durch Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ausgelösten Änderungen sind in den Planentwurf wie auch in die Begründung einzuarbeiten.
4. Der geänderte Planentwurf samt der noch zu bearbeitenden Begründung in der Fassung vom 22.10.2024 wird gebilligt. Die Planungsbüros und die Verwaltung werden beauftragt, die für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) erforderlichen Unterlagen vorzubereiten und die Verfahren durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 1**

Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderat Noichl

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.  
Markt Grassau, 30.10.2024



Peter Enzmann



<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**§ 4 Abs.1 BauGB - Einwendungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

**1 Landratsamt Traunstein**

**1.1 Landratsamt Traunstein, SG 4.40 Bauleitplanung**  
11.06.2024, Heidi Wohlmayer

<u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit</u> §50 BImSchG, Trennungsgebot	<i>Sh. nachfolgend</i>
------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u>                  Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grassau besteht <b>zunächst Einverständnis</b> seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde. Der Flächennutzungsplan (FNP) einer Gemeinde stellt eine vorausschauende Planung der Bodennutzung über das gesamte Gemeindegebiet für die nächsten 15-20 Jahre dar. Aufgrund der vielfältigen Änderungen des bestehenden FNP, ist eine gänzliche Neuaufstellung sinnvoll und erforderlich.</p> <p>Die Bevölkerung der Gemeinde Grassau ist seit 2013 um ca. 800 Personen (ca. 1,2% je Jahr) im Wesentlichen durch Zuzug, stetig gewachsen. Damit ist die Bevölkerungsprognose wie ursprünglich bis 2027 aufgestellt, bereits 5 Jahre früher eingetroffen. Als Basis künftiger Überlegungen wird von einem weiteren Wachstum von etwa 580 Personen in den nächsten 15 Jahren ausgegangen. Damit verbunden ist eine Flächeninanspruchnahme von 12,9 ha, die bis auf 0,4ha Wohnbaufläche über Potentiale der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung nachgewiesen werden.</p> <p><b>Räumliche Planung:</b>                  Dabei verfolgt die Gemeinde Grassau hinsichtlich der flächenmäßigen Erweiterung einen moderaten und flächensparenden Ansatz, in Teilbereichen werden zusätzlich bestehende Bauflächen zurückgenommen. Größere neue Flächenausweisungen für Wohngebiete sind nicht geplant. In Grassau wird eine Gewerbefläche erweitert.</p> <p>Vielmehr wird auf die Nutzbarmachung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung verwiesen. Eine Plandarstellung für Nachverdichtungspotentiale im bebauten Gebieten liegt dazu der Neuaufstellung bei.</p> <p>Die historische Trennung der Ortsteile zueinander soll durch die Festsetzung von Grünzäsuren, auch zwischen Rottau West und –Ost, dauerhaft gesichert werden. Zusätzlich wurden wertvolle Freiräume im Siedlungsgefüge erfasst und markante Gehölze beschrieben. Neben der Darstellung ortsbildprägender Baudenkmäler erscheinen diese Untersuchungen geeignet, um die historische und schützenswerte Bereiche im Orts- und Landschaftsbild ins Bewusstsein zu bringen und damit zu erhalten.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in den Plan aufgenommenen Grünzäsuren sind keine Festsetzungen. Es sind Darstellungen, die die Entwicklungsstrategien der Gemeinde bei der Siedlungsentwicklung von Grassau für die kommenden Jahre unterstreichen sollen.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Plandarstellung: Die <b>Farbdarstellung</b> von untersuchten Flächen z.B. in der Plangrafik „ <b>Flächenpotentiale</b> “ ist sehr ähnlich und damit <b>schwer lesbar</b> . Hier sollten die Farbabstufungen noch deutlicher gestaltet werden.	<b>Die Grafik wird hinsichtlich der Farbdarstellung überarbeitet, um deutlicher Farbunterschiede zu erhalten.</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Wohnbauflächen:</b>                  Erweiterung:  <b>Ortsteil Grassau auf Fl.Nr. 928.</b> Die Fläche ist im späteren Verfahren einer Bauleitplanung hinsichtlich der Lärmemissionen zu begutachten. Als Vorhaben der Innenentwicklung jedoch für eine Siedlungsentwicklung geeignet.</p> <p>Rücknahme:                  Flächenmäßige Rücknahmen am Ortsrand sind in Grassau geplant auf Fl.Nr. 956, 1541 in Gewässernähe und weitere kleinere Anpassungen.</p> <p>Mietenkam:                  Eine nicht günstige, eher spornartige Entwicklung wird hier im Norden zurückgezogen.</p>	<b>In die Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erforderlich ist.</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Mischbauflächen:</b>                  Erweiterung:                  nach Legende in der Übersichtskarte sind 0,16ha neu geplant. Die</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <i>Farbgebung sh. zuvor</i>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>betreffende Fläche dürfte auf Fl.Nr. 14/4 Gem. Graussau liegen, ist jedoch wegen der ähnlichen Farbgebung schwer lesbar. Es bestehen zusätzlich noch ca. 3,44 ha nach Darstellung aus bestehendem alten FNP. An Baulücken nach §34 und §30 BauGB sind 5,43 ha aufgelistet. Rücknahme: Eine tatsächlich flächenmäßige Rücknahme am Ortsrand erfolgt in Grassau nach Süden auf Fl.Nr. 881. Teilflächen im bebauten Bereich werden neu als Grünbereiche dargestellt. Zusätzlich wird am nördlichen Ortsrand Richtung Mietenkamm eine Fläche zurückgenommen. Im Bereich der Sattung Aich wird ebenfalls eine Fläche verringert, die derzeit nicht überbaubar ist. Bereich Rottau: kleinere Korrekturen entlang des Saliterbachs, die nachvollziehbar nicht bebaubar sein sollten. Weitere Flächenrücknahme entlang der Bernauerstraße auf Fl.Nr. 124 und 124/5 sowie am östlichen Ortsausgang zugunsten einer sehr zu begrüßenden Darstellung einer schützenswerten Grünfläche. Für den Lagerplatz auf der gemischten Baufläche auf Fl.Nr. 301 der Gem. Rottau wurde die Schraffur „gemischte Baufläche“ um einen Zusatz „<b>ohne hochbauliche Entwicklung</b>“ ergänzt. Nach Luftbild ist ein Lagerplatz vorhanden, somit erscheint eine Darstellung im FNP weiterhin sinnvoll. Gem. Planzeichenverordnung § 2 Abs. 2 können die in der Anlage enthaltenen Planzeichen ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, für die in der Anlage keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind. Mit der Darstellung besteht daher <b>Einverständnis</b>.</p>	
<p><b>Gewerbeflächen:</b> Erweiterung: Eine Neudarstellung ist vorgesehen östlich des Biomassehofs Achental am östlichen Ortsrand von Grassau. Es handelt sich um eine Restfläche hin zur Staatsstraße mit einer Größe von 1,64 ha. Die Fläche scheint aus ortsplannerischer Sicht geeignet für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Rücknahme: Ein bisher als Gewerbefläche dargestellter Bereich am südöstlichen Ortsausgang wird dagegen zurückgenommen. Hier wäre eher von einer ungünstigen bandartigen Entwicklung entlang der Staatsstraße auszugehen, weshalb die Rücknahme zu befürworten ist.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
<p><b>Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen:</b> Keine Neudarstellung ersichtlich.  Aufgrund der sensiblen Einordnung der Flächen bei geringer und angemessener Erweiterung sowie der sinnvollen teilweisen Korrektur von potentiellen Fehlentwicklungen, erscheint die <b>Darstellung des neuen FNP gut durchdacht und ausgewogen</b>. Insbesondere die sensible Herausarbeitung der Grünflächen wird aus ortsplannerischer Sicht begrüßt.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p><b>Trennungsgebot §50 BIMSChG:</b>  Bereich <b>ehem. Körting:</b> Hier handelt es sich zwar grundsätzlich um ein bestehendes Gewerbegebiet, allerdings ist die teilweise Darstellung von Wohnbauflächen unmittelbar im Westen (z.B. Fl.Nr. 1600/5) als Änderung des bisherigen Zustands zu bewerten. Das Trennungsgebot nach BIMSChG ist damit erneut zu bewerten. <b>Ob das geplante Trenngrün dafür ausreicht ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde zu klären und in der Begründung noch detailliert zu erläutern.</b>  Da es sich um eine FNP Neuaufstellung handelt, sind in gleicher Weise die derzeit <b>unbebauten, als Gewerbeflächen dargestellten Bereiche</b> entlang des Gänsbachs auf Fl.Nr. 1650/7, 1650/5 und 1650/2 <b>hin zum nahen Wohngebiet</b> zu prüfen.</p>	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Von ihr kamen keine Einwendungen. <b>In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Breite und Ausbildung des Trenngrüns im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung immissionsschutzrechtlich genauer zu prüfen ist.</b>  Die Flächen sind bereits verbindlich beplant. Bei den Flächen am Gänsbach (Fl.Nr. 1650/2, 5, 7) ist entsprechend Bebauungsplan bereits GE/E dargestellt. Für die noch unbebauten Grundstücke</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Auch die Teilfläche Fl.Nr. 128 ist dahingehend zu prüfen. Aufgrund der nicht vorhandenen Bebauung ist die Frage nach §50 BImSchG <b>erneut zu bewerten</b>. Aufgrund der unmittelbaren <b>Nähe und da kein GE/E</b> (eingeschränkt) dargestellt ist, erscheint die <b>Fläche Fl. Nr. 128</b> Gem. Grassau am Mitterbachweg besonders kritisch. Hier ist ggf. die <b>Herausnahme der Fläche zu prüfen</b>.</p>	<p>wurden im Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente herabgesetzt, um die bestehenden Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu schützen. <b>Um auf die bestehenden Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes auch auf Ebene des FNP aufmerksam zu machen, werden die Flächen mit dem Planzeichen 15.6 PlanZV „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.</b></p> <p>Fl.Nr. 128 Die Plandarstellung übernimmt die gültige 7. Änderung des FNP (1992), in der das Grundstück als Gewerbegebiet dargestellt ist. Der Bebauungsplan Grassau Nord, der auch diesen Bereich mit einschloss, wurde für unwirksam erklärt. Das mögliche Baurecht ist im Rahmen der Neuaufstellung oder Heilung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes neu zu regeln. Aufgrund der Nachbarschaften erscheint eine rein gewerbliche Nutzung nicht realistisch. <b>Im FNP wird Fl.Nr. 128 als MI dargestellt.</b></p>
<p><b>Überschwemmungsgebiete:</b> Grundsätzlich ist gem. §78 WHG eine Ausweisung von Flächen die nicht im Bereich des §34 oder §30 BauGB liegen nicht zulässig. Siehe dazu die Stellungnahme des WWA. Lediglich die Fläche Fl.Nr. 343 und 928 Gem. Grassau werden neu ausgewiesen (ohne bisherige Darstellung). Ein Überschwemmungsgebiet ist hier nicht ersichtlich. Allerdings sind neben einer Neuausweisung von Flächen, aufgrund der Neuaufstellung des FNP, <b>bisher zwar bereits als Baufläche dargestellt, jedoch tatsächlich noch nicht bebaute Gebiete in Bereich eines faktischen, festgesetzten oder vorl. festgesetzten Überschwemmungsgebiets nicht zulässig</b>. Vor diesem Hintergrund und wegen ggf. laufender Verfahren zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten ist die Planung dahingehend noch zu überprüfen und ggf. bei Unklarheiten <b>mit dem WWA abzustimmen</b>. Dies betrifft nicht Flächen, die bereits jetzt als Innenbereich nach §34 beurteilt werden oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. einer städtebaulichen Satzung liegen. Die Prüfung ist in der Begründung nachvollziehbar zu dokumentieren.</p> <p><b>Besonders kritisch in diesem Zusammenhang erscheint die Fläche Fl.Nr. 928.</b> Hier ist neben einer Verletzung des Trennungsgebotes nach §50 BImSchG auch ein festgesetztes HQ100 dargestellt. Da die Fläche nicht bebaut ist und derzeit als Außenbereich nach §35 BauGB zu werten wäre, scheidet nach erster Einschätzung eine nochmalige Darstellung als Baufläche im FNP aus. Ggf. ist hier die exakte Lage des HQ100 noch mit dem Wasserwirtschaftsamt zu klären.</p>	<p>Das WWA wurde am Verfahren beteiligt (<i>sh. TÖB 04</i>). Dort wurde zwar die Unzulässigkeit <b>neuer</b> Flächen im ÜG aufgeführt, eine neue Betrachtung bereits genehmigter Bauflächen oder sogar die Rücknahme einer konkreten Fläche wurde seitens des WWA nicht gefordert. Eine Überlagerung von genehmigten Bauflächen mit dem Überschwemmungsgebiet besteht nur an sehr wenigen Stellen und mit der Neuabgrenzung des HQ 100 Tennbodenbach haben sich diese Flächen nochmals reduziert. Aufgrund der insgesamt sehr restriktiven Darstellung von Bauflächen sollten keine bereits genehmigten Flächen aus der Planung herausgenommen werden. <b>Es wird jedoch vorgeschlagen, dass die wenigen betroffenen Bereiche durch eine ergänzende Kennzeichnung in Anlehnung an das Planzeichen 15.6 im Sinne des Hochwasserschutzes besonders hervorgehoben werden.</b></p> <p><i>Gemeint ist wohl Fl.Nr. 128.</i> Das Überschwemmungsgebiet des Überseer Bachs mit Tennbodenbach wurde im Juli 2024 neu festgesetzt und dabei neu abgegrenzt. Bei dieser Neuabgrenzung besteht keine Überlagerung mehr von HQ 100 und Fl.Nr. 128. Eine Rücknahme der Baufläche ist aus Sicht des Hochwasserschutzes daher nicht erforderlich.</p>
<p>Im Bereich <b>Rottau fehlt eine Darstellung von Überschwemmungsbereichen</b>. Ggf. sind aktuelle Änderungen im Bereich des „Rottauer Baches“ und des „Tennbodenbaches“ noch zu ergänzen.</p>	<p>Im Plan sind ausschließlich das amtlich festgesetzte ÜG an der Tiroler Achen und vorläufig gesicherte ÜG am Tennbodenbach dargestellt. Letzteres ist mit Ende 2023 ausgelaufen. Die Neuberechnungen für das Überschwemmungsgebiet des Überseer Bachs mit Tennbodenbach wurde mit Verordnung vom 09.07.2024 festgesetzt. <b>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird in die Plandarstellung zum FNP / LP nachrichtlich übernommen.</b></p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Für den Rottauer Bach gibt es kein entsprechend festgesetztes Überschwemmungsgebiet. <b>Hier wird das faktische Überschwemmungsgebiet HQ100 in die Darstellung FNP/LP aufgenommen.</b></p> <p><b>Ergänzend werden die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) in die Plandarstellung übernommen und in der Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ ergänzt.</b></p>
<p>Ein <b>Umweltbericht fehlt</b> in der aktuellen Offenlage und muss somit spätestens in der folgenden 2. Beteiligung beigelegt werden.</p> <p>Um Prüfung wird gebeten, bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p><b>Der Umweltbericht ist in Bearbeitung und wird der nächsten Planfassung beigelegt.</b></p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Folgende Änderungen und Ergänzungen werden in die Planung eingearbeitet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Die Themenkarte „Potentiale-Übersicht“ wird grafisch überarbeitet.</b></li> <li>• <b>In der Begründung wird bei der Entwicklungsfläche Körting ein Hinweis bezüglich erforderlicher schalltechnischer Untersuchungen und Trenngrün aufgenommen.</b></li> <li>• <b>In der Begründung wird ergänzt, dass bei der Entwicklung der Fläche Fl.Nr. 928 eine Prüfung zum Immissionsschutz erfolgen muss.</b></li> <li>• <b>Gewerbeflächen mit bestehenden Nutzungseinschränkungen werden mit Planzeichen 15.6 PlanZV gekennzeichnet.</b></li> <li>• <b>Fl.Nr. 128 wird als MI dargestellt</b></li> <li>• <b>Bauflächenüberlagerungen mit HQ 100 – Gebieten werden durch ein zusätzlichen Planzeichen gekennzeichnet</b></li> <li>• <b>Ergänzung und Aktualisierung der Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach gem. der Verordnung vom 09.07.2024, Überschwemmungsgebiet HQ100 Rottauer Bach, Risikogebiet HQextrem der Tiroler Achen</b></li> <li>• <b>Der Planfassung Entwurf wird ein Umweltbericht beigelegt.</b></li> </ul>
<p><b>1.2 Landratsamt Traunstein, SG 4.14 Untere Naturschutzbehörde</b> 08.05.2024, Wolfgang Selbertinger</p>	
<p>Als vorausschauende Fachplanung bildet die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auf allen Planungsebenen das zentrale Instrument einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Gemäß § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dient die Landschaftsplanung der Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die in § 1 BNatSchG verankert sind.</p> <p>Der kommunale Landschaftsplan „inventarisiert“ die naturräumliche Ausstattung und dient den Gemeinden als grundlegende Entscheidungshilfe für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Aufgabe des Landschaftsplanes ist es, für den Bereich einer Gemeinde ein längerfristiges Konzept für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge aufzustellen. Das Konzept soll aufzeigen, wie der Naturhaushalt als Lebensgrundlage der Gemeindebürgerinnen und Bürger gesichert, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erhalten und die unterschiedlichen Landschaftsteile schonend und nachhaltig genutzt werden können. Hierzu stellt der vorliegende Landschaftsplan den vorhandenen und angestrebten Zustand</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b></p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>der Natur dar, entwickelt ein planerisches Leitbild und zeigt Maßnahmen auf, die zur Lösung von ggf. auftretenden Zielkonflikten im Gemeindegebiet möglich sind.</p> <p>Zu den Aufgaben mit besonderer Bedeutung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Erhaltung und Entwicklung der naturraumtypischen Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften,</li> <li>• die Entwicklung von Maßnahmen zum Klimaschutz</li> <li>• die Sicherung und Entwicklung siedlungsnaher Freiräume und Grünflächen,</li> <li>• der Schutz natur- und kulturraumtypischer Landschaftsbilder, historischer Kulturlandschaften sowie erlebnisreicher Erholungslandschaften,</li> <li>• die Sicherung und Förderung biologisch funktionsfähiger Böden und Wasserkreisläufe,</li> <li>• der Schutz des Bioklimas und unbeeinträchtigter Luft.</li> </ul> <p>Der überwiegende Teil dieser Kriterien ist <b>sehr wirkungsvoll</b> in den Kendlmühlfilzen mit Umgebung verwirklichtbar. Für einen intakten, gemeindefeit gesunden Landschaftshaushalt bedarf es eines Netzes an naturnahen Strukturen. Hier eignen sich in besonderer Weise Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Verbindungswegen sowie Gewässerrandstreifen ebenso wie Maßnahmen zur Grünlandextensivierung.</p> <p>Mit Kulissen wie beispielsweise „Maßnahmen zur Förderung und Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. „Pfleger und Entwicklung von Natur und Landschaft mit besonderer klimatischer Bedeutung“ ist auch der Abgleich mit den berechtigten Belangen einer nachhaltigen Landwirtschaft <b>gelungen</b>.</p> <p>Die Herausarbeitung und Inwertsetzung der innerörtlichen Grünzüge führt neben deren siedlungsökologischer Bedeutung zum Erhalt einer dauerhaft hohen Wohnqualität in den Siedlungsbereichen. Die Erweiterung auf klimatische Zusammenhänge <b>greift die aktuell drängenden Themen verantwortungsvoll auf</b>.</p> <p>Als Fazit ist festzuhalten, dass der Markt Grassau ein den Anforderungen <b>der Zeit gerecht werdendes Planwerk</b> auf den Weg bringt, welches als fundierte Grundlage mit querschnittsorientierter Ausrichtung die weitere gemeindliche Entwicklung auch <b>aus landschaftsökologischer Sicht positiv</b> voranbringen kann.</p> <p>Hinweis: Unsere Prüfung kann aus Kapazitätsgründen nur cursorisch erfolgen. Insofern stehen wir im Falle eines weiteren Abstimmungsbedarfs jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
<p><b>1.3 Landratsamt Traunstein, SG 4.41 Untere Immissionsschutzbehörde</b> 02.05.2024, Leonhard Wichner</p>	
<p>Von fachlicher Seite ergeben sich <b>keine Anregungen und Hinweise</b>.</p>	<p>-</p>
<p><b>1.4 Landratsamt Traunstein, SG 1.13 Tiefbauverwaltung</b> 15.04.2024, Birgit Köllerer</p>	
<p>Im Gemeindegebiet des Marktes Grassau befindet sich folgende Kreisstraße: Kreisstraße TS 45 ab dem Ortsteil „Viehhausen“ - Station TS 45 _ 130 _ 0,000 km bis zum Ortsteil „Mietenkam“ (Gemeindegrenze) - Station TS 45 _ 130 _ 2,945 km</p> <p>Seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein besteht <b>Einverständnis</b> mit der o. g. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, erstellt durch Plankreis + WGF Landschaft, i. d. F. vom 14.12.2023. Konkrete Auflagen und Hinweise behalten wir uns im Bebauungsplanverfahren vor.</p>	<p>In der Planzeichnung sind die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit ihren Anbauverbotszonen aufgenommen. Die jeweiligen Bezeichnungen der Straßen fehlen jedoch. Diese werden ergänzt.</p>



Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
Hinweis: Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebietes 1.13. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete/Fachbereiche bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde.	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Planzeichnung wird redaktionell ergänzt:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ergänzung der Straßenbezeichnungen</b></li> <li>• <b>Aufnahme des Planzeichens für die Anbauverbotszonen in der Legende</b></li> </ul>
<b>1.5 Landratsamt Traunstein, SG 5.36 Untere Verkehrsbehörde</b> 08.04.2024, Dennis Stöberl	
Seitens des Landratsamtes Traunstein - Untere Verkehrsbehörde - bestehen <b>keine Einwände</b> gegen die Planungen.	-
<b>1.6 Landratsamt Traunstein, SG 4.16 Wasserrecht und Bodenschutz</b> 02.05.2024, 4.16-6400.03-240020, Cansel Uslu	
Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen Einwände.	
<u>Überschwemmungsgebiete</u> Der Entwurf des Flächennutzungsplans enthält auf Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ und in den Kapiteln 1.5.2 und 2.3.2 der Begründung Darstellungen und Erläuterungen zum Hochwasserschutz. Diese beziehen sich insbesondere auf festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche und Vorrangflächen für den Hochwasserschutz. Fast gänzlich <b>unberücksichtigt sind bisher die Risikogebiete nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b> , namentlich die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem), die sich über weite Teile des Gemeindegebietes erstrecken. Für Risikogebiete gilt folgendes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach § 5 Abs. 4a BauGB sollen Risikogebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.</li> <li>• Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.</li> </ul> Im Übrigen ist zum Thema Überschwemmungsgebiete/Hochwassergefahren Folgendes anzumerken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die <b>Schraffuren in Themenkarte 3.1</b> sollten den allgemein üblichen und in der Begründung (Ziff. 2.3.2) auch so enthaltenen Darstellungen angepasst werden.</li> <li>• Das <b>Festsetzungsverfahren für das Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach</b> steht kurz vor dem Abschluss, d.h. die Verordnung wird nach derzeitigem Stand spätestens im 3. Quartal 2024 in Kraft treten, so dass hier dann ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegt.</li> </ul>	<p><b>Die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) werden in die Plandarstellung übernommen und in der Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ ergänzt. In der Begründung wird auf deren Rechtsfolgen, die planerischen Anforderungen und Konsequenzen entsprechend näher eingegangen.</b></p> <p>Bei den Themenkarten ist insbesondere auf eine plakative und gute Lesbarkeit bei vielen Inhalten zu achten. Die Einhaltung der Planzeichenverordnung ist in den Beikarten nicht zwingend. Diesbezüglich <b>wird auf eine Anpassung der Schraffuren an die Planzeichenverordnung verzichtet.</b></p> <p>Im Plan sind ausschließlich das amtlich festgesetzte ÜG an der Tiroler Achen und vorläufig gesicherte ÜG am Tennbodenbach dargestellt. Letzteres ist mit Ende 2023 ausgelaufen. Die Neuberechnungen für das <b>Überschwemmungsgebiet des Überseer Bachs mit Tennbodenbach</b> wurde mit Verordnung vom 09.07.2024 festgesetzt. <b>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird in die Plandarstellung nachrichtlich übernommen.</b></p> <p>Für den <b>Rottauer Bach</b> gibt es kein entsprechend festgesetztes Überschwemmungsgebiet. <b>Hier wird</b></p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete sollte noch besser auf die <b>Rechtsfolgen und die planerischen Anforderungen</b> und Konsequenzen eingegangen werden, z.B. Freihaltung von Rückhalteräumen, Bauverbote, Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise. Dies sollte auch Eingang finden in die Ausführungen zur baulichen Entwicklung.</li> </ul>	<p><b>das faktische Überschwemmungsgebiet HQ100 in die Darstellung FNP/LP aufgenommen.</b></p> <p><i>Sh. zuvor:</i> Die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) werden in die Plan-darstellung übernommen und in der Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ ergänzt. In der Begründung wird auf Rechtsfolgen, die planerischen Anforderungen und Konsequenzen entsprechend näher eingegangen.</p>
<p><u>Wasserschutzgebiete</u> Hinweis: das <b>Wasserschutzgebiet</b> der Gemeinde Marquartstein für die <b>Quelle II „Tennbodenbach“ am Friedenrath wurde aufgehoben</b> (siehe Amtsblatt für den Landkreis Traunstein Nr. 12-2024 vom 28.03.2024) und braucht deshalb im Flächennutzungsplan des Marktes Grassau nicht mehr dargestellt zu werden.</p>	<p><b>Das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Marquartstein für die Quelle II „Tennbodenbach“ am Friedenrath wird aus der Darstellung der Begründung entfernt.</b></p>
<p><u>Bodenschutz</u> Hinweis: manche Flurstücke, die <b>Altlastenverdachtsflächen</b> sind, werden <b>als klimatischer Ausgleichsraum</b> mit erhöhter und hoher Bedeutung geplant. Dies stellt grundsätzlich kein Problem dar, in Einzelfällen und je nach weiterem Untersuchungsstand <b>kann es jedoch möglich sein</b>, dass eine Fläche hierfür <b>nicht mehr geeignet</b> sein könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Die Niederschlagswasserbeseitigung auf Altlasten(verdachts)flächen ist erlaubnispflichtig, sofern das anfallende Niederschlagswasser versickert wird. Die Angaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) finden dann keine Anwendung. Im Übrigen sind die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben, sowie die Anwendbarkeit der NWFreiV bzw. die Erlaubnispflicht durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Wird das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet, sind zudem die Angaben der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauvollzug zu berücksichtigen.</p> <p><b>Bei der Begründung wurde ein Kapitel „Hinweise zum Vollzug“ vorbereitet, in dem die vorgebrachten Hinweise aufgenommen werden.</b></p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Folgende Änderungen und Ergänzungen werden in die Planung eingearbeitet:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Das Risikogebiet der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) wird in die Planzeichnung sowie dessen Rechtsfolgen, planerischen Anforderungen und Konsequenzen in die Begründung aufgenommen.</b></li> <li><b>Das Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach gem. der Verordnung vom 09.07.2024, sowie das faktische Überschwemmungsgebiet HQ100 am Rottauerbach werden in die Planzeichnung aufgenommen.</b></li> <li><b>Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in dem Kapitel „Hinweise zum Vollzug“ aufgenommen.</b></li> <li><b>Das aufgehobene Wasserschutzgebiet „Tennbodenbach“ wird nicht mehr dargestellt.</b></li> </ul>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>2 Regierung von Oberbayern</b> 21.06.2024, ROB-2-8314.24_01_TS-7-15-5, Christine Rothut	
<p>Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, in der Fassung vom 14.12.2023, folgende Stellungnahme ab:</p> <p><u>Planung</u> Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist folgendes vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuausweisung einer ca. 0,5 ha großen Wohnbaufläche im Bereich Grassau Ost (Reifing), nördlich der Bundesstraße B 305</li> <li>- Darstellung einer ca. 1,64 ha großen neuen gewerblichen Baufläche im Bereich Eichelreuth, westlich der Staatsstraße St 2096</li> <li>- Neudarstellung einer ca. 0,16 ha großen gemischten Baufläche am westlichen Ortsrand von Grassau, südlich der Bundesstraße B 305</li> <li>- Flächenrücknahmen von insgesamt ca. 6,5 ha gegenüber der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes: Rottau ca. 2,2 ha; Grassau West, südlich der B 305, inkl. Oberdorf und Viehhausen ca. 0,7 ha; Mietenkam ca. 0,6 ha; Grafing ca. 0,7 ha; Grassau Ost, nördlich der B 305 (Reifing, Brandstätt) ca. 0,4 ha; Grassau Ost, südlich der B 305 (Reifing Süd, Reit) ca. 0,35 ha; Eichelreuth ca. 0,7 ha</li> </ul> <p>Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Flächen, die gewässerbegleitend der Verbesserung der Strukturen des Landschaftsraumes und der Grünvernetzung dienen sollen oder immissionsbelastete Flächen entlang von übergeordneten Verkehrswegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umstrukturierung des Körting-Areals: Im westlichen Bereich soll die Umwandlung von ca. 1,2 ha gewerblichen Bauflächen in Wohn- und Mischbauflächen erfolgen. Im östlichen Bereich (ca. 3 ha) ist eine flexible gewerbliche Nutzung für die Ansiedlung neuer Firmen oder für ortsansässige Handwerksbetriebe vorgesehen. Für die räumliche Trennung zu Gewerbeflächen sollen ca. 0,35 ha Flächen entsiegelt und aus der Darstellung im Flächennutzungsplan genommen werden.</li> <li>- Umwandlung einer ca. 0,20 ha umfassenden Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationen-Wohnen“ sowie einer ca. 0,1 ha großen gemischten Baufläche in eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ in der Ortsmitte von Mietenkam</li> <li>- Neudarstellung einer ca. 0,5 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Caravan-Sportpark“ südlich der Sportanlagen und im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in Grassau Ost, nördlich der Bundesstraße B 305</li> <li>- Beschränkung der Darstellung des bestehenden Golfplatzes als Sondergebiet auf die bebauten Bereiche, im Übrigen Darstellung als Grünfläche</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Folgende Anmerkungen dazu:</u></p> <p><b>Spiegelstrich 6 (Ortsmitte Mietenkam)</b> Gemeinbedarf Kindergarten Dies ist bereits Inhalt eines rechtskräftigen Bebauungsplans: „<i>Mietenkam-Mitte (29.07.1994)</i>“ Auch das SO „Mehrgenerationenwohnen“ ist bereits Inhalt einer verbindlichen Bauleitplanung. „<i>Mietenkam-Mitte, Fl.Nr. 1285“ (16.07.2013)</i>“ <b>In der Begründung wird dieser Sachverhalt informativ zur besseren Verständlichkeit ergänzt.</b></p> <p><b>Spiegelstrich 7 (SO Caravan Sportpark)</b> Die Darstellung entspricht einer verbindlichen Bauleitplanung, die jedoch aufgrund der Satzung als Änderung zum Ursprungsplan als unwirksam erklärt wurde. <i>BP Nr.2 – Reifing Erweiterung West (18.10.2013 und 13.07.2018)</i> <b>Da die Planung des Caravan-Sportparks aktuell nicht mehr geplant ist, erfolgt eine Darstellung der Fläche als MI.</b></p>
<p><u>Bewertung</u> <b>Siedlungsentwicklung allgemein</b> Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Gemäß den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 16.05.2023 (LEP) 1.1.3 G), des Flächensparens (vgl. LEP 3.1.1 G) und der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2 Z) sollen Neuausweisungen von Siedlungsflächen bedarfsorientiert erfolgen und die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungszwecke begründet werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Dabei ist der demographische Wandel zu beachten, d.h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1.1 G). Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Die Marktgemeinde Grassau hat im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen eine moderate Siedlungsentwicklung zu verfolgen. Insbesondere soll hierbei die Innenentwicklung forciert und lediglich eine defensive Ausweisung neuer Siedlungsflächen erfolgen. Ein</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Wachstum über die bestehenden Ortsränder hinaus soll vermieden werden. Den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll die Nachnutzung des ehemaligen Körting-Areals im östlichen Gemeindeteil bilden. Neben der Schaffung von neuen gewerblichen Angeboten soll hier auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gedeckt werden. Laut Begründung lässt die Marktgemeinde aktuell Konzepte zur städtebaulichen Neuordnung mit verdichteten Wohnformen erstellen. In den Flächennutzungsplan wurde der vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan mit Haupterschließung und Trenngrün zwischen Gewerbe und Misch- und Wohnnutzung übernommen. Für die weitere Konkretisierung hat der Gemeinderat laut Begründung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Reit“ beschlossen.</p>	
<p><b>Wohnbauflächenentwicklung</b> Zum Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2039 führt die Marktgemeinde aus, dass unter der Annahme einer jährlichen Zunahme der Einwohner von 0,4 % laut Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 580 Einwohnern zu rechnen sei. Ausgehend von der derzeitigen Siedlungsdichte gemäß den Flächenerhebungen des Landesamtes für Statistik von 40 EW/ha bzw. 19 WE/ha wurde ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 14,5 ha errechnet. Zur Umsetzung der gemeindlichen Zielsetzung, den zusätzlichen Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, sollen bei künftigen Entwicklungen bevorzugt verdichtete Siedlungs- und Wohnformen Berücksichtigung finden, die zu einer höheren Siedlungsdichte führen. Demzufolge rechnet die Gemeinde mit einer höheren Siedlungsdichte von 45 EW/ha bzw. 22 WE/ha, was zu einer Reduzierung des Bedarfs auf ca. 12,9 ha führt.</p> <p>Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden für alle Ortsteile die bestehenden Flächenpotenziale ermittelt und plangraphisch dargestellt (vgl. Themenkarte „Potenziale - Übersicht“, Stand Dezember 2023 sowie Begründung S. 122 ff). Die Darstellung der vorhandenen Flächenpotenziale erfolgt h. E. in vollständiger und anschaulicher Art und Weise. <b>Hinweisen möchten wir jedoch darauf, dass die geplanten Neudarstellungen nicht in die Potenzialflächenermittlung einzubeziehen sind.</b> Die Potenzialflächenanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die benötigten ca. 12,9 ha an Wohnbauflächen nahezu vollständig im Innenbereich abgedeckt werden können. Es sollen lediglich ca. 0,66 ha an unbebauten, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen neu dargestellt werden. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung forcierte Innenentwicklung und defensive Ausweisung neuer Siedlungsflächen tragen in besonderer Weise der Verwirklichung der landesplanerischen Festlegungen in LEP 1.1.3 G (Ressourcenschonung), 3.1.1 G (Flächensparen) und 3.2 Z (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) Rechnung. Positiv ist in diesem Zusammenhang auch hervorzuheben, dass das Potenzial für Nachverdichtungen in der Potenzialflächenermittlung Berücksichtigung findet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Flächenbilanzierung wurden die Neudarstellungen nicht als bestehende Flächenpotenziale aufgenommen, sondern als künftige Potenziale nach Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung des FNP.</p> <p><b>Die Formulierung wird zur besseren Verständlichkeit geschärft.</b></p>
<p><b>Gewerbeflächenentwicklung</b> Im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf werden rd. 7,6 ha an gewerblichen und ca. 9 ha an gemischten Bauflächen dargestellt. Der Bedarf an Gewerbeflächen soll vorrangig durch die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbe- und Mischgebieten, insbesondere auch durch die Nachnutzung des Körting-Areals, sowie die Neuausweisung der ca. 1,64 ha großen gewerblichen Baufläche im Bereich Eichelreuth gedeckt werden.</p> <p>Die für die gewerbliche Nutzung vorhandenen Flächenpotenziale werden in der Themenkarte „Potenziale - Übersicht“ vollständig und sehr differenziert dargestellt. Die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgt in der Begründung zur Flächennutzungsplanneuaufstellung auf Grundlage der aus den Daten des Statistischen Landesamtes ermittelten Arbeitsplatzdichte.</p> <p>Mit der neuen gewerblichen Baufläche soll das bestehende Gewerbegebiet Eichelreuth nach Norden erweitert werden. Zugleich erfolgt im Süden des Gewerbegebiets die Rücknahme einer ca. 0,6 ha großen, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, noch unbebauten Gewerbefläche. Die Planungen tragen zu einer kompakten Siedlungsentwicklung bei und werden aus landesplanerischer Sicht befürwortet. Insgesamt ist</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>festzustellen, dass die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs durch die vorrangige Nutzung der im Gemeindegebiet vorhandenen Flächenpotenziale und die defensive Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen, die sich auf rd. 1,64 ha beschränken, den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur im Sinne LEP 1.1.3 G, 3.1.1 G und 3.2 Z entspricht.</p>	
<p><b>Wasserwirtschaft</b> <b>Zahlreiche Änderungsbereiche</b> (u.a. Erweiterung Gewerbegebiet Eichelreuth, neue Wohnbaufläche in Grassau Ost, Umstrukturierungsbereich Körting-Areal, Sondergebiet „Mehrgenerationen-Wohnen“ und Gemeinbedarffläche „Kindergarten“ in Mietenkam, Sondergebiet „Caravan-Sportpark) <b>liegen</b> gem. Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) <b>im Bereich von Hochwassergefahrenflächen HQextrem sowie in einem wassersensiblen Bereich.</b> <b>Die neue gemischte Baufläche am westlichen Ortsrand von Grassau befindet sich zudem im Bereich eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ100.</b> Den Belangen des Hochwasserschutzes / Klimawandels (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G, vgl. auch RP 18 A I 2.3 G) ist in Abstimmung mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden Rechnung zu tragen.</p>	<p>Seitens des Landratsamt Traunstein, SG 4.40 Bauleitplanung und Landratsamt Traunstein, SG 4.16 Wasserrecht und Bodenschutz wurden entsprechende Einwendungen zu den Hochwassergefahrenflächen HQextrem und den in Festsetzung befindlichen ÜG vorgebracht. Die Einwendungen werden entsprechend behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) werden in die Plandarstellung übernommen</b> und in der Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ ergänzt. In der Begründung wird auf deren Rechtsfolgen, die planerischen Anforderungen und Konsequenzen entsprechend näher eingegangen.</li> <li>• Im Plan sind ausschließlich das amtlich festgesetzte ÜG an der Tiroler Achen und vorläufig gesicherte ÜG am Tennbodenbach dargestellt. Letzteres ist mit Ende 2023 ausgelaufen. Die Neuberechnungen für das <b>Überschwemmungsgebiet des Überseer Bachs mit Tennbodenbach</b> wurde mit Verordnung vom 09.07.2024 festgesetzt. <b>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird in die Plandarstellung zum FNP / LP nachrichtlich übernommen.</b></li> <li>• Für den <b>Rottauer Bach</b> gibt es kein entsprechend festgesetztes Überschwemmungsgebiet. <b>Hier wird das faktische Überschwemmungsgebiet HQ100 in die Darstellung FNP/LP aufgenommen.</b></li> </ul> <p>SO „Mehrgenerationenwohnen“ und Gemeinbedarf Kindergarten in Mietenkam sind keine Änderungen, sondern bereits genehmigte Planungen, die in die Darstellung übernommen wurden. (sh. zuvor bei „Planung“)</p> <p><u>Grassau, Fl.Nr. 14/4</u> Hier läuft bereits ein Verfahren für eine Einzelbaugenehmigung. Analog zu benachbarten Grundstücken wird hier eine Überwindung im Einzelfall angestrebt. <b>Die Darstellung im FNP als MD bleibt bestehen. Auf die möglichen Nutzungseinschränkungen bzw. zusätzlichen Auflagen wird durch ein ergänzendes Planzeichen hingewiesen.</b> (sh. Ziff. 1.1 – LRA, SG 4.40)</p>
<p><b>Immissionsschutz</b> Die Belange des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) sind bei allen Planungen angrenzend an die Bundesstraße B 305 (u.a. Wohnbaufläche im Bereich Grassau Ost, gemischte Baufläche am westlichen Ortsrand von Grassau) sowie Staatsstraße St 2096 (u.a. Erweiterung des Gewerbegebietes Eichelreuth), mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären. Gleiches gilt für Planbereiche, die eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen aufweisen (u.a. Umstrukturierungsbereich Körting-Areal).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>


<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel</b>                      Gemäß RP 18 A I 2.3 G sollen in der Region Südostoberbayern die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...] (vgl. LEP 1.3.1 G). Laut RP 18 B I 2.1 Z sollen gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten erhalten, entwickelt und erweitert werden (vgl. auch LEP 1.3.2 G).                      Die von der Marktgemeinde Grassau u.a. forcierte Beförderung der Innenentwicklung und defensive Ausweisung neuer Siedlungsflächen sowie der beabsichtigte Erhalt von Freiräumen zwischen Siedlungseinheiten (u.a. zwischen Grassau West und Grassau Ost) tragen in besonderer Weise dazu bei, den o.g. Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimawandels gerecht zu werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Natur und Landschaft einschl. Artenschutz</b>                      Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass bei allen Planungen auf eine schonende Einbindung geplanter Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere auch bei der Entstehung neuer Ortsränder, zu achten ist (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, RP 18 B II 3.1 Z). Wir bitten die Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) im weiteren Planungsprozess, in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren verbindlichen Bauleitplanung im Einzelnen berücksichtigt.</p>
<p><b>Ergebnis</b>                      Die vorgesehene Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung erfolgt grundsätzlich bedarfsorientiert. Die Fokussierung auf vorhandene Flächenpotenziale und defensive Ausweisung neuer Siedlungsflächen trägt den raumordnerischen Erfordernissen der Ressourcenschonung, der Innenentwicklung, des Flächensparens und des Klimaschutzes Rechnung.                      Die Belange der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sind im weiteren Planungsprozess, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>In der Begründung wird klargestellt, dass Neudarstellungen von Bauflächen keine bestehenden Potentiale sind. Weiterhin wird aufgenommen, dass die Planungen in Mietenkam bereits genehmigt sind und redaktionell übernommen werden.</b></p> <p><b>In die Plandarstellung werden aufgenommen:</b>                      (sh. Beschluss Ziff. 1.6 – LRA SG 4.16)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Das Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach gem. der Verordnung vom 09.07.2024,</b></li> <li>• <b>das Überschwemmungsgebiet HQ100 Rottauer Bach</b></li> <li>• <b>HQextrem der Tiroler Achen mit Rechtsfolgen in der Begründung</b></li> <li>• <b>Die Fläche des SO Caravan-Sportpark wird herausgenommen und stattdessen als Mischgebiet dargestellt.</b></li> </ul>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>3 Staatliches Bauamt Traunstein</b> 18.04.2024, S11-4621-015/23, Bodenmeier	
<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> Auf die von den Straßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV / Verkehrslärmschutzrichtlinien - VLärmSchR). An Zufahrten und Einmündungen zur Bundes- bzw. Staatsstraße sind Sichtfelder von 70 m Länge und aus einem Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand der Bundes- bzw. Staatsstraße von Einfriedung und Bepflanzung die die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um mehr als 0,80 m überragen freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Bei Radwegen ist ein Sichtfeld von 30 m Länge bei einem Abstand von 3,0 m zur Achse des Radweges einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauvollzug zu berücksichtigen. Der Begründung ist ein Kapitel „Hinweise zum Vollzug“ angehängt, in dem die vorgebrachten Hinweise gesammelt aufgenommen werden.
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Hinweise werden in dem Kapitel „Hinweise zum Vollzug“ aufgenommen.</b>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>4 Wasserwirtschaftsamt Traunstein</b> 14.05.2024, 1-4621-TS Grs-7920/2024, Wolfgang Mayer
-------------------------------------------------------------------------------------------------

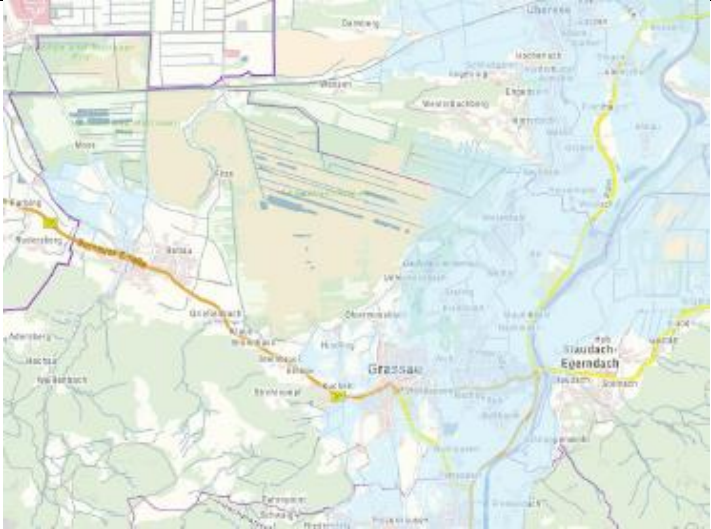
1. <u>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u> , die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: - entfällt -	-
2. <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</u> , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands - entfällt -	-
3. <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit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

<p><b>3.1 Lage im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet</b></p> <p><u>Einwendung</u> Das Gebiet der Marktgemeinde Grassau liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100) der Tiroler Achen, ein Gewässer 1. Ordnung. Gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren (siehe Internet: <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">www.umweltatlas.bayern.de</a>) ist der Planungsbereich bei einem HQ100 von Überschwemmungen betroffen.</p>  <p>Die Ausweisung <b>neuer Baugebiete im Außenbereich</b> oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch sind in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten <b>grundsätzlich untersagt</b>.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• §78 WHG</li> <li>• Verordnung über das Überschwemmungsgebiet des Landratsamts Traunstein vom 20.12.2004.</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung</u> Da sich die beabsichtigte Bauleitplanung teilweise in einem vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, kann unter den Voraussetzungen des §78 WHG Abs. 2 vom Landratsamt ggf. eine Ausnahme erteilt werden. Das Vorliegen aller Voraussetzungen</p>	<p>Im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen werden in der vorliegenden Planung keine Neudarstellungen von Bauflächen vorgenommen.</p> <p>Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine unbebauten Bauflächen innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Tiroler Achen dargestellt.</p> <p><b>Ergänzend wird das Erfordernis für eine hochwasserangepasste Bauleitplanung (Bebauungspläne) in Risikogebieten außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. von HQ100 betroffenen Gebiete sowie die benannten Verbotstatbestände gem. §78c WHG in die Hinweise zum Vollzug aufgenommen.</b></p> <p>Das Festsetzungsverfahren für das Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach ist mit der Verordnung von 09.07.2024 abgeschlossen, so dass ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegt. <b>Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich übernommen.</b> (sh. Ziff. 1.6 – LRA, SG 4.16)</p> <p>Die <b>neu dargestellte Fläche Fl.Nr. 14/4</b> liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Eine Überwindung im Einzelfall wird angestrebt. (sh. auch Ziff. 1.1 – LRA SG 4.40)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>ist vom Antragsteller beim <b>Antrag auf Ausnahmegenehmigung</b> nachzuweisen. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer <b>Heizölverbraucheranlagen</b> in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten <b>grundsätzlich verboten</b> (§78c WHG).</p>	
<p><b>3.2 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet</b> (Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub>)</p> <p><u>Einwendung</u> Das Gebiet der Marktgemeinde Grassau liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet (Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiroler Achen: Für die Tiroler Achen wurde die Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> neu ermittelt (entsprechende Daten wurden bereits zur Verfügung gestellt)</li> <li>• Rottauer Bach (Wildbachgefährdungsbereich; entsprechende Daten wurden bereits zur Verfügung gestellt)</li> <li>• Tennbodenbach (entsprechende Daten wurden bereits zur Verfügung gestellt): Wir weisen darauf hin, dass derzeit das Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes „Überseer Bach mit Tennbodenbach“ durch das Landratsamt Traunstein durchgeführt wird. Mit einem Abschluss dieses Verfahrens ist im Jahr 2024 zu rechnen.</li> <li>• Sollte das vorliegende Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis dahin noch nicht abgeschlossen sein, wäre es aus unserer Sicht sinnvoll und notwendig, das dann festgesetzte <b>Überschwemmungsgebiet für den Tennbodenbach noch zu berücksichtigen und im Flächennutzungsplan darzustellen.</b></li> </ul> <p>Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• §77 WHG</li> </ul> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine <b>Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich nicht möglich</b>. Auch wenn rechtlich ggf. eine Möglichkeit zur Überwindung besteht, raten wir dennoch von einer Bebauung dringend ab.</p>	<p><b>Das mit Verordnung vom 09.07.2024 festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach wird nachrichtlich übernommen. Auch das faktische HQ 100 des Rottauer Bachs wird in die Plandarstellung aufgenommen.</b> (sh. Ziff. 1.6 – LRA, SG 4.16)</p>
<p><b>3.3 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten</b> in der Bauleitplanung</p> <p><u>Einwendung</u> In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen <b>festgesetzte Überschwemmungsgebiete</b> im Sinne des §76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des §78d Absatz 1 WHG grundsätzlich <b>nachrichtlich übernommen</b> werden. <b>Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete</b> im Sinne des §73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan <b>vermerkt</b> werden.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BauGB</li> <li>• §73 WHG</li> <li>• §76 WHG</li> </ul>	<p>Die seitens des WWA bereitgestellten Daten zum HQ<sub>100</sub> sind aktuell in der Themenkarte 3.1 Wasserschutz dargestellt.</p> <p><b>Das mit Verordnung vom 09.07.2024 festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach wird nachrichtlich übernommen. Auch das faktische HQ 100 des Rottauer Bachs wird in die Plandarstellung aufgenommen. Die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) werden in die Plandarstellung übernommen und in der Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ ergänzt. In der Begründung wird auf deren Rechtsfolgen, die planerischen Anforderungen und Konsequenzen entsprechend näher eingegangen.</b> (sh. Ziff. 1.6 – LRA, SG 4.16)</p>
<p>4. <u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung</b></p> <p>Mit den Ausführungen unter 1.5.2 in der Begründung zum Flächennutzungsplanentwurf zu den Belangen Trinkwasserschutzgebiete und Grundwasser besteht <b>Einverständnis</b>. Der Planungsumgriff „Teilbereich 5- Mietenkam“ liegt am Rande des Wasserschutzgebietes „Übersee“ für die Brunnen Bachham. Auf den Schutz der Trinkwasserversorgungsanlage und Konflikte mit der Schutzgebietsverordnung wird in der Begründung eingegangen. Auf die hohen Grundwasserstände im gesamten Planungsgebiet wird in der Begründung zum Vorentwurf ebenfalls eingegangen. Sollte baulich in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei entsprechenden baulichen Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b></p>
<p><b>4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation</b></p> <p><u>4.2.1 Starkniederschläge</u> Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu <b>berücksichtigen</b> und in eigener Zuständigkeit <b>Vorkehrungen zur Schadensreduzierung</b> zu treffen und <b>Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden</b> vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG. Ob und wie weit mögliche bauliche Schutzmaßnahmen ausreichend wirksam sind, kann von uns im Rahmen dieser Stellungnahme nicht beurteilt werden. Die Verantwortlichkeit hierfür liegt beim Markt Grassau bzw. bei den Planern und den Bauherren.</p>	<p>In der Begründung wird auf die Gefahr der Überstauung bei Sturzfluten insbesondere in der großflächigen Senke zwischen dem Dreieck Viehhausen, Reifing und Reifinger See und auf das Erfordernis der Freihaltung dieses Raums von Bebauung hingewiesen. Auch auf die Gefahr von aufstauendem Oberflächenwasser in Geländesenken bei Starkregenereignissen, insbesondere südlich der Bahnhofstraße, wird verwiesen.</p> <p><b>Da die Gefahr von Sturzfluten bei Starkregenfällen grundsätzlich überall auftreten können, wird ergänzend ein entsprechender Hinweis zum Vollzug in die Begründung aufgenommen:</b></p> <p><i>„Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA - Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen. Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG)“.</i></p>
<p><u>4.2.2 Oberflächengewässer</u> Im Gemeindegebiet befinden sich etliche Gewässer. Es ist nicht auszuschließen, dass bei entsprechenden Niederschlagsereignissen davon eine Überschwemmungsgefahr ausgeht. Grundsätzlich ist beidseits der Gewässer ein mindestens <b>5 m breiter Uferstreifen für die Gewässerentwicklung</b> und -unterhaltung von jeglichen Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten. Wir empfehlen der Gemeinde, die Flächen der Uferstreifen und des Bachbetts zu <b>erwerben und im Bebauungsplan als öffentliche Flächen</b> darzustellen. Die Flächen sollten naturnah gestaltet und unterhalten werden. Wir weisen darauf hin, dass für Anlagen, die sich im 60m-Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, gegebenenfalls eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich sein kann. Den Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan zu „Verbundachse Gewässer- und Feuchtlebensraum“ (S. 105 bis 107) stimmen wir zu. Dies sollte in der Praxis auch umgesetzt werden. Ein erster Schritt hierzu wäre, dass die Gemeinde ein <b>Gewässerentwicklungskonzept für das Gemeindegebiet Grassau</b> erstellen lässt (siehe auch unten).</p>	<p>Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Planzeichen „Förderung und Erhalt der kleinen Bäche und Gräben“ ist bereits in der Planzeichnung enthalten. Dieses Entwicklungsziel wurde in der Begründung unter Punkt 2.3.7. „Kulisse zur Förderung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Verbundachse Gewässer- und Feuchtlebensraum“ näher erläutert.</p> <p><b>Es wird geprüft, ob bei noch weiteren Bächen / Gräben - vor allem im Innenbereich - diese Darstellung ergänzt werden kann.</b></p>
<p><u>4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>)</u> Das Gemeindegebiet ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern – Karteninhalt Naturgefahren“ (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de (Stand 14.05.2024) bei HQ<sub>extrem</sub> teilweise von Überflutung betroffen.</p>	<p>Die Risikogebiete der Tiroler Achen bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) werden in die Plan-darstellung übernommen und in der Themenkarte 3.1 „Wasserschutz“ ergänzt. In der Begründung wird auf Rechtsfolgen, die planerischen</p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
 <p>Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQ<sub>extrem</sub> freizuhalten. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Wir empfehlen deshalb auch eine hochwasserangepasste Bauweise. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ<sub>extrem</sub>) grundsätzlich verboten (§78c WHG).</p>	<p>Anforderungen und Konsequenzen entsprechend näher eingegangen. (sh. Ziff. 1.6 – LRA, SG 4.16)</p> <p>Die Darlegungen für eine hochwasserangepasste Bauleitplanung (Bebauungspläne) in Risikogebieten außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. von HQ100 betroffenen Gebiete sowie die benannten Verbotstatbestände gem. §78c WHG werden in die Hinweise zum Vollzug aufgenommen.</p> <p><b>Ein entsprechender Hinweis zum Vollzug in die Begründung aufgenommen.</b></p>
<p><b>4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet</b> Das Gemeindegebiet liegt zum großen Teil in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das durch staatliche Hochwasserschutzanlagen (Deiche, Mauern) entlang der Tiroler Achen vor Hochwasser geschützt wird. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Bei größeren Hochwasserereignissen können die Schutzbauten überströmt werden und es kann zu einem schlagartigen Versagen kommen. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen also erhöhen. Wir empfehlen deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise.</p>	<p>Die Tatsache, dass trotz Hochwasserschutzanlagen an der Tiroler Achen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) es zu Überschwemmungen in den technisch von Hochwasser geschützten Gebiete kommen kann, wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen</b></p>
<p><b>4.2.5 Hochwasserschutzplanungen</b> Wir weisen darauf hin, dass derzeit Maßnahmen zum Hochwasserschutz am <b>Tennbodenbach</b> (Wildbach) durch das Wasserwirtschaftsamt Traunstein geplant werden.</p>	<p><b>Das mit Verordnung vom 09.07.2024 festgesetzte Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach wird nachrichtlich übernommen.</b> . (sh. Ziff. 1.6 – LRA, SG 4.16)</p>
<p><b>4.2.6 Gewässerentwicklungskonzept / Gewässerökologie</b> Ein Gewässerentwicklungskonzept für das Gemeindegebiet des Marktes Grassau liegt nicht vor. Wir empfehlen der Marktgemeinde Grassau daher – auch im Hinblick auf die Gewässerökologie und einer (förderfähigen) naturnahen Gewässerunterhaltung - sich ein <b>Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässer 3. Ordnung</b> durch ein Fachbüro erstellen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b></p>
<p><b>4.3 Abwasserentsorgung</b></p> <p>Das Abwasser wird im Trennsystem erfasst. Schmutzwasser wird über die zentrale Kanalisation entsorgt.</p> <p><b>4.3.1 Niederschlagswasser</b> Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Vorfluter zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen. Dazu sind die Eignung des Untergrundes zur Versickerung und der Mittlere Höchste Grundwasserstand (MHGW) vor weiteren Planungen und Bauleitplanverfahren am besten durch den Markt Grassau prüfen zu lassen. Eine Versickerung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauvollzug zu berücksichtigen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b></p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
mittels Sickerschachts wird wegen der hohen Grundwasserstände in großen Bereichen des Flächennutzungsplanes nicht möglich sein. Soweit die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erforderlich ist, bedarf es meist Rückhalteräume, die eine gedrosselte Einleitung gewährleisten.	
<b>4.3.2 Regenwassernutzung</b> Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b>
<b>4.4 Altlastenverdachtsflächen</b>  In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). In der Planunterlage sowie in der Begründung sind die im Altlastenkataster des Landkreises Traunstein bekannten Altlastenflächen aufgeführt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Folgende Änderungen und Ergänzungen werden in die Planung und Begründung eingearbeitet:</b>  <b>In die Plandarstellung werden aufgenommen:</b> (sh. Beschluss Ziff. 1.6 – LRA SG 4.16) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Überschwemmungsgebiet am Tennbodenbach/Hindlinger Bach/Moosbach/Überseer Bach gem. der Verordnung vom 09.07.2024,</li> <li>• Das Überschwemmungsgebiet HQ100 Rottauer Bach</li> <li>• Das Risikogebiet HQextrem der Tiroler Achen</li> <li>• Prüfung und ggf. Ergänzung fehlender Gewässerrandstreifen im Innenbereich</li> </ul> <b>In die Begründung wird aufgenommen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überströmung der Hochwasserschutzanlagen an der Tiroler Achen bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) mit Rechtsfolgen</li> </ul> <b>Folgende Themen werden im Anhang der Begründung unter „Hinweise zum Vollzug“ festgehalten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwasserangepasste Bauleitplanung in Risikogebieten</li> <li>• Gefahr von Sturzfluten bei Starkregenfällen</li> </ul>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</b> 16.04.2024, Wolfram Marstatt	
Keine Äußerung	-

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**6 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

**6.1 AELF - Bereich Landwirtschaft**  
07.05.2024, AELF-TS-L2.2-4611-17-8-2, Regina Bernhart

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen  
 Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planungen in nachfolgenden Gemeindeteilen: Grassau West – Nördlich der Bundesstraße, Grassau West – südl. der Bundesstraße, inkl. Oberdorf und Viehhausen, Mietenkam, Grafing, Grassau Ost – Nördlich der Bundesstraße (Reifing, Brandstätt), Grassau Ost – Südlich der Bundesstraße (Reifing Süd, Reit), Eichelreuth, Guxhausen

Rottau  
 Wir verweisen auf unsere **Stellungnahmen zur 77. Änderung FNP und Erw. BBP „Rottau“**, beidseits der Eichelstraße vom 02.07.2020 (AZ: A-ELF-TS-SN-4611-17-2-2).

Auszug aus der Stellungnahme:  
*In unserer Stellungnahme vom 05.08.2019 haben wir die Planung aus landwirtschaftlicher Sicht bereits ausführlich beurteilt. An dieser Beurteilung ändert sich auch durch das vorgelegte Geruchsgutachten nichts. Die Problematik, die wir geschildert haben, wird vielmehr durch das Gutachten nun optisch deutlich sichtbar. Das Gutachten berücksichtigt nur die aktuelle Situation von zwei landwirtschaftlichen Betrieben. Der auf der Fl. Nr. 327 geplante Milchviehstall mit vorliegender Baugenehmigung wurde im Gutachten nicht erwähnt. Das IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97 Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht“; hier Pkt. 3.2.2.2 sieht vor, dass der im Außenbereich 11 privilegiert errichtete landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber der neu geplanten, an ihn heranrückenden Wohnbebauung eine erhöhte Schutzwürdigkeit genießt. Nach dieser Vorgabe sollte bei entsprechenden Planungen mit benachbarten Rinderhaltung als erste Näherung ein Abstand von 120 m zugrunde gelegt werden, um die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes zu gewährleisten. - Im aktuellen Fall können lediglich um die 100 m erreicht werden.  
 Die zukünftige Entwicklungsfähigkeit wird in der vorliegenden Planung nach unserem Ermessen deutlich zu wenig berücksichtigt. Damit wird dem § 5/1 Baunutzungsverordnung „... auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“ in keinsten Weise Rechnung getragen.  
 Die vorgelegte Planung ist daher aus landwirtschaftlicher Sicht weiterhin abzulehnen.“*

**Das Vorhaben wird aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht weiterhin abgelehnt.**

Die zu der Bauleitplanung vorgebrachte Stellungnahme wurde im Gemeinderat sachgerecht abgewogen (TOP 9, Ziff. 11, 06.10.2020).  
 Zu den Planungen erfolgten Immissionsschutzgutachten durch das Büro Hook & Partner, die in den verbindliche Bauleitplanung eingeflossen sind.



77. Änderung des FNP (2022)

Die Darstellung des Vorentwurfs der FNP-Neuaufstellung übernimmt die bestehenden rechtswirksamen /rechtskräftigen Planungen.

**Keine Änderung der Planung**

Außerdem verweisen wir auf unsere **Stellungnahme zur 81. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes** vom 27.04.2022 (AZ: AELF-TS-L2.2-4611-17-4-2) und vom 21.01.2022 (AZ: AELF-TS-L2.2-4611-17-3-2).

Auszug aus den Stellungnahmen:  
 ... Wir betonen noch einmal, dass es sich bei einer Aussiedlung um eine enorme Investition und generationsübergreifende Planung in die Zukunft der Betriebe handelt. Standorte werden so gewählt, dass vorhandene Bebauung möglichst weit entfernt ist. Im vorliegenden Fall wurde in unserem Haus vor der Aussiedlung zur Standortfindung eine VDI Berechnung angestellt. Nach Umsetzung der vorgelegten Bauleitplanung würde sich zukünftig direkt an der Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes neue Bebauung befinden. Damit wäre das Ziel der Aussiedlung bereits vor deren Vollendung wieder zunichtegemacht.

Die zu den einzelnen Bauleitplanungen vorgebrachten Stellungnahmen wurden im Gemeinderat sachgerecht abgewogen (TOP 6, Ziff. 1.3.7, 08.03.2022 und TOP2, Ziff. 1.3.6, 31.05.2022).  
 Zu den Planungen erfolgten Immissionsschutzgutachten durch das Büro Hook & Partner, die in den verbindliche Bauleitplanung eingeflossen sind.

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><i>Aus landwirtschaftlicher Sicht wird mit der Planung der Grundsatz der Raumordnung „eine bäuerliche Landwirtschaft ist zu erhalten“ massivst missachtet.</i></p> <p><i>Die Sichtweise des Gutachtens (Begründung Seite 29), dass eine Ausbreitungsrechnung zur Überschätzung der Immissionssituation führen würde, wird in keinster Weise geteilt. Der westliche Teil des Gewerbegebietes liegt im roten Bereich des Abstandsdiagrammes in Hauptwindrichtung. Weite Teile des geplanten Gebietes liegen somit im grauen Bereich. Für diesen Bereich ist lt. bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ eine Einzelfallprüfung vorgeesehen.</i></p> <p><i>Die Aussage auf Seite 16 der Begründung, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen als unbedenklich bewertet werden können, weil es sich um ein Gewerbegebiet handelt, werden aus landwirtschaftlicher Sicht ebenso nicht geteilt. Lt. VDI sind bei einem Gewerbegebiet die gleichen Immissionsrichtwerte wie bei einem Dorfgebiet anzusetzen (15%).</i></p> <p><i>FAZIT: Die vorgelegte Planung ist aus landwirtschaftlicher Sicht aus den vorgenannten Gründen massiv abzulehnen.</i></p> <p><i>Die geänderten Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Diese geringfügigen Änderungen erlauben aus landwirtschaftlicher Sicht aber keine grundsätzlich andere Beurteilung des Sachverhaltes.</i></p> <p><i>Die pauschale und vereinfachte Prüfung bezüglich der Immissionen aus der Landwirtschaft wird rechtlich nicht in Frage gestellt, auch nicht die Prüfung durch die untere Immissionsschutzbehörde. Allerdings halten wir sie bei einem sich in der Aussiedlungsphase befindenden Betrieb nach wie vor als zu kurz gegriffen.</i></p> <p><b>Das Vorhaben wird aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht weiterhin abgelehnt.</b></p>	 <p>81. Änderung des FNP (2022)</p> <p>Die Darstellung des Vorentwurfs der FNP-Neuaufstellung übernimmt die bestehenden rechtswirksamen /rechtskräftigen Planungen.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
<p>Die Flurnummer 749/2, Gem. Rottau, soll laut Plan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. <b>Südlich</b> davon befindet sich ein <b>aktiv wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb</b>. Das bereits gebaute Wohnhaus liegt in Hauptwindrichtung im roten Bereich des Abstandsdiagrammes des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“. Da die <b>zukünftige Entwicklungs- und Erweiterungsfähigkeit</b> des landwirtschaftlichen Betriebes <b>nicht sichergestellt</b> ist, wird die <b>Ausweisung als Wohngebiet</b> aus landwirtschaftlicher Sicht <b>abgelehnt</b>.</p> <p>Nach IMS vom 10.06.96 Nr. II B 5-4641.0-001/94, aktualisiert durch das IMS vom 25.03.97 genießt der im Außenbereich privilegiert errichtete landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber der neu geplanten, an ihn heranrückenden Wohnbebauung eine erhöhte Schutzwürdigkeit.</p> <p><b>Es ist daher unverständlich, dass das AELF Traunstein nicht zu dieser Wohn-Bebauung (Fl. Nr. 749/2) um Stellungnahme gebeten wurde. Diese Bebauung hätte das AELF Traunstein abgelehnt.</b></p>  <p>tatsächliche Situation</p>	 <p>74. Änderung des FNP (2020) und 89. Änderung des BP „Rottau“ (2020, §13b BauGB, unwirksam)</p> <p>Für das Grundstück besteht eine rechtswirksame FNP-Änderung, die in den Vorentwurf der FNP-Neuaufstellung übernommen wurde und den Bauzustand vor Ort darstellt. Weitere Entwicklungen sind nicht vorgesehen.</p> <p><i>Das Beteiligungsverfahren zu vorangegangenen Bauleitplanungen ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</i></p>
<p><u>Kucheln</u></p> <p>Die <b>Ergänzungssatzung für Fl.Nr. 615/3</b> wurde von uns mit der <b>Stellungnahme vom 18.02.2009 abgelehnt</b>. Dies wurde aber <b>nicht</b></p>	

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

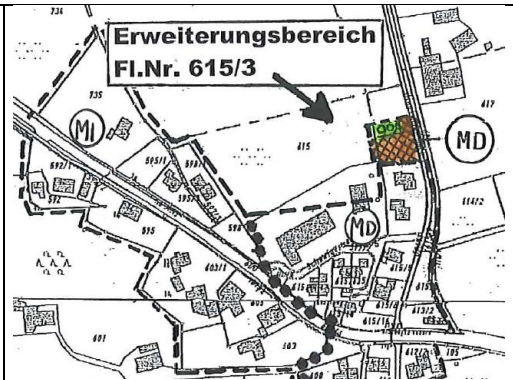
**berücksichtigt.** Wir weisen darauf hin, dass eine **weitere Bebauung** auf dieser Flurnummer massiv **abgelehnt** wird. Zur heranrückenden Wohnbebauung siehe Rottau.



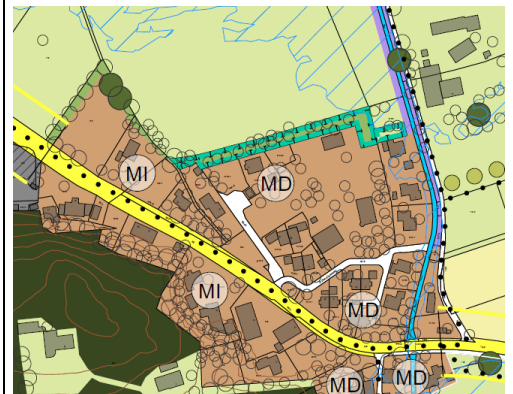
tatsächliche Situation

Auszug aus der Stellungnahme:

Nach IMS vom 10.06.1996 genießt ein im Außenbereich errichteter landwirtschaftlicher Betrieb besonderen Schutz gegen herannahende Wohnbebauung: Ca. 40 m nördlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle auf der derzeit 12 Milchkühe mit Nachzucht gehalten werden. Nachdem eine ungehinderte Entwicklung dieses Betriebes durch den geringen Abstand zukünftig nicht sichergestellt ist, wird die vorliegende Planung abgelehnt.



2. Erweiterung der ES (2009)



Darstellung im FNP - Vorentwurf (14.12.2023)

Die vorgebrachte Stellungnahme wurde im Gemeinderat sachgerecht abgewogen (TOP 15, 21.07.2009).

Die Darstellung des Vorentwurfs der FNP-Neuaufstellung übernimmt die bestehende rechtskräftige Planung, die auch der bereits umgesetzten Bebauung vor Ort entspricht.

Eine Bebauung über den Bestand hinaus ist auf dem Grundstück nicht vorgesehen.

**Keine Änderung der Planung**

**Beschlussvorschlag:**

**Keine Änderungen**

**6.2 AELF - Bereich Forsten**



Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>7 Amt für ländliche Entwicklung</b> 16.05.2024, Tanja Mayer	
<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> Markt Grassau ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Ökomodell Achantal. Die ILE hat im Herbst 2023 das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept fortgeschrieben. Dabei hat die ILE sich eine übergeordnete <b>Zukunftsvision „Ökomodell Achantal 2030“</b> erarbeitet. Darin sind die zukünftigen <b>Handlungsfelder der ILE integriert</b>. Aus der Begründung geht hervor, dass die ILE den nachhaltigen Tourismus fokussiert. Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem Handlungsfeld Wirtschaft &amp; Tourismus, auch die Handlungsfelder Siedlungsentwicklung, Bauen &amp; Wohnen sowie Klimaschutz &amp; -anpassung wichtige Handlungsfelder sind, für die interkommunale Ziele und Maßnahmen erarbeitet wurden. Wesentliche Leitprojekte sind u.a. Tauschbörsen und Flächenmanagement sowie Projekte zum Arbeiten, Wohnen und Leben im Achantal. Hier sind Rückkoppelungen zwischen Neuaufstellung des FNPs und des aktuellen ILEK möglich. Zudem hat die ILE im Jahr <b>2021 ein Innenentwicklungskonzept</b> erstellt. Ggf. ergeben sich auch noch Erkenntnisse.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <b>Keine Änderung der Planung erforderlich</b></p>
<b>8 Bayerischer Bauernverband</b>	
<b>9 Wasserwerk / Kanalisation Grassau</b>	
<b>10.1 Wasserbeschaffungsverband Rottau</b>	
<b>10.2 Wasser- und Bodenverband Gänsbach</b>	
<b>10.3 Wasser- und Bodenverband Bergwiese</b>	
<b>10.4 Wasser- und Bodenverband Hindling-Moosbach</b>	
<b>10.5 Wasser- und Bodenverband Steinbrücke</b>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>11.1 Freiwillige Feuerwehr Grassau</b> 06.05.2024, Konrad Nagele	
<u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</u> Die Bebauung im Ortsgebiet hat die ursprünglichen Grenzen der jeweiligen Ortsteile in vielen Fällen überschritten. Die Ortsteile sollten nach Erschließung / Zugänglichkeit logisch angepasst und entsprechend kartiert werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im weiteren Bauvollzug berücksichtigt.  <b>Keine Änderung der Planung erforderlich.</b>
<b>11.2 Freiwillige Feuerwehr Rottau</b>	
<b>12 Bayernwerk AG</b>	
	Die bestehenden Hochspannungsfreileitungen sind bislang nicht im Plan enthalten. Es wurde davon ausgegangen, dass diese im Rahmen der Beteiligung in aktueller Form zur Verfügung gestellt werden. Da jedoch keine Stellungnahme abgegeben wurde, wurden diese Daten bei der Bayernwerk AG nochmals gezielt abgefragt, um sie in die Planzeichnung aufnehmen zu können. Mit Mail vom 01.10.2024 wurden die Informationen nachgereicht und können in die Planung übernommen werden.
	<b>Ergänzung von Freileitungen und Trafostationen in der Planzeichnung</b>
<b>13 AZV Achentäl</b>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>14 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</b> 13.05.2024, Sabrina Fleidl	
aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Marktes Grassau <b>Einverständnis</b> . Anregungen oder Bedenken sind zum derzeitigen Stand der jeweiligen Planungen nicht vorzubringen.	-
<b>15 Handwerkskammer für Oberbayern</b>	
<b>16 Kreishandwerkerschaft TS-BGL</b>	
<b>17 Aktives Grassau</b>	
<b>18 Bund Naturschutz</b>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>19 AEE Arbeitskreis Erneuerbare Energien</b> 15.05.2024, Sebastian Noichl und Thomas Lecke-Lopatta</p>	
<p><u>Vorbemerkung</u> Im § 1 (5) des BauGB wird bei neuen Bauleitplänen als Aufgabe „<b>Klimaschutz und die Klimaanpassung</b>, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten“ beschrieben. Im § 1 (6) 7. f) BauGB wird explizit formuliert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen neben anderen Belangen auch insbesondere „die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“, zu berücksichtigen ist.</p> <p>Nicht zuletzt finden sich in dem vorliegenden Entwurf zur Begründung zum Flächennutzungsplan im Kapitel 1.2 “Vorgaben der Landes- und Regionalplanung” auch eine Reihe von Forderungen hinsichtlich der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben und der Ziele zum Klimaschutz durch umfangreiche Bereitstellung regenerativer Energien vor Ort. Vor diesem Hintergrund hat der Arbeitskreis Erneuerbare Energien die vorliegenden Unterlagen kritisch gelesen und seine Anregungen formuliert.</p>	
<p><u>Konkrete Anregungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist jede Gemeinde gehalten einen möglichst großen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Da Erzeugung und Speicherung erneuerbarer Energie auch Flächenbedarfe auslöst, halten wir es für erforderlich, dass neben den klassischen Darstellungen wie Hochspannungsleitungen, Wärmeversorgung etc. auch die <b>Flächenbedarfe für erneuerbare Energien</b> ermittelt und sowohl im eigentlichen Hauptplan als auch in den hier als Themenkarten bezeichneten Plänen in der Begründung dargestellt werden. Geeignet könnten hierfür auch sogenannte Beipläne sein, die gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan als Bestandteile mit gleicher Behördenverbindlichkeit beschlossen werden könnten.</li> <li>2. Leider liegt noch kein Entwurf zum <b>Umweltbericht</b> vor, so dass eine derzeitige Stellungnahme notgedrungen unvollständig und vorläufig bleibt.</li> <li>3. Der gesetzlich vorgegebene <b>Weg zur Klimaneutralität</b> löst unmittelbare <b>Flächenbedarfe</b> aus (siehe zum Beispiel Photovoltaikstandorte und andere Einrichtungen der Energiegewinnung und -speicherung) hat aber auch Konsequenzen für die räumliche Entwicklung. So ist es zum Beispiel in hohem Maße sinnvoll die <b>Siedlungsentwicklung auf die Bereiche zu konzentrieren, die mit Fernwärme versorgt werden können</b>. Dies gilt nicht nur für Projekte des Neubaus, sondern insbesondere sollte auch in solchen Bereichen die Nachverdichtung bevorzugt vorangetrieben werden. Sowohl aus diesem direkten Flächenansprüchen als auch aus den Vorgaben für die Siedlungsentwicklung folgt für den Arbeitskreis, dass entsprechende <b>kartographische Grundlagen als Basis für den Entscheidungs- und Abwägungsprozess</b> im Flächennutzungsplan zwingend vorgelegt werden müssen. Bislang sind den Unterlagen keine expliziten Kartenwerke beigelegt, die entweder positiv entsprechende Standorte zuweisen oder die Darstellungen zum Beispiel für <b>Ausschlusskriterien für Energieeinrichtungen wie Freiflächenphotovoltaikanlagen</b> räumlich konkretisieren (siehe zum Beispiel Bodengüte/Eignung für landwirtschaftliche Nutzung).</li> <li>4. Leider wurden auch weitere Hinweise aus der <b>Stellungnahme des Arbeitskreises vom März 23</b> zum Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren noch nicht aufgegriffen und werden daher unten noch einmal aufgeführt.</li> <li>5. Es wird also deutlich, dass noch erhebliches Material erarbeitet werden muss, um die <b>räumlichen Konsequenzen des Wegs hin zu Klimaneutralität</b> greifbarer zu machen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass selbst wenn zum Beispiel der Zeitplan für eine abgeschlossene</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Über das Ökomodell Achenal wird ein für alle beteiligten Kommunen gemeinsames Konzept für geeignete Flächen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen erstellt. Dieses Konzept befindet sich aktuell in der Bearbeitung. Sobald abgestimmte Ergebnisse vorliegen, werden diese ausgewertet und darüber entschieden ob und ggf. in welcher Tiefenschärfe diese in die FNP-Planung aufgenommen werden.</li> <li>2. Der Umweltbericht befindet sich in Bearbeitung und wird der nächsten Planfassung (Entwurf) beigelegt.</li> <li>3. Da der neu aufgestellte FNP keine größeren Flächenausweisungen zur Siedlungsentwicklung neu darstellt, wurde auf eine vertiefende Untersuchung hinsichtlich der Versorgung mit Fernwärme verzichtet. Die Marktgemeinde Grassau verfügt jedoch bereits über ein Biomasse-Heizwerk in Eichelreuth, ein weiteres wird aktuell im Ortsteil Rottau errichtet. (sh. Begründung, Kapitel 1.7) Damit ist die Wärmeversorgung in den zur Nachverdichtung geeigneten Bereichen gesichert. Zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen sh. Ziff. 1. Neben vielen weiteren Kriterien fließen in die laufende Untersuchung auch die Bodengüte und Eignung der Böden für landwirtschaftliche Nutzung ein.</li> <li>4. Die Stellungnahme wurde bei der Ausarbeitung des FNP-Vorentwurfes zur Kenntnis genommen. (Auswertung sh. nachfolgend)</li> <li>5. Ein Kommunales Wärmeplanungskonzept ist vorgesehen, die Förderung dessen ist beantragt. Nach Vorliegen des Konzeptes werden die Ergebnisse in die weiteren kommunalen Planungen einfließen.</li> <li>6. Über das Ökomodell Achenal wird ein für alle beteiligten Kommunen gemeinsames Konzept für geeignete Flächen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen erstellt. Dieses Konzept befindet sich aktuell in der Bearbeitung. Hierin sind u.a. auch benannte Standorte in die</li> </ol>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>verbindliche Wärmeplanung in Grassau (bislang) nicht mit dem Zeitplan der Flächennutzungsplanneuaufstellung übereinstimmt, es dennoch sinnvoll ist im Flächennutzungsplan schon entsprechende vorläufige kartographische Darstellungen vorzusehen. D.h. im konkreten Fall welche Bereiche können jetzt schon ans <b>Fernwärmenetz</b> angeschlossen werden und welche Bereiche sollen in Zukunft in welchen Zeiträumen untersucht werden. Gleiches gilt für Fragestellungen zum <b>Photovoltaikausbau</b>. Auch wenn hier derzeit kein konkretes Investitionsvorhaben läuft, so sollten doch Positiv- und Negativkriterien kartographisch dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan soll sich ja so grundlegend mit der Gesamtgemeinde beschäftigen, wie dies in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nur selten wieder erfolgen wird. Deshalb ist es zum Beispiel auch wichtig, sich jetzt darüber Gedanken zu machen, wo könnten im Laufe der nächsten Jahre Bauleitplanverfahren eingeleitet werden zur verbindlichen <b>Festlegung von Photovoltaik auf Dächern</b>.</p> <p>6. Selbstverständlich können im Rahmen der jetzt laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht alle Probleme für alle Zeit gelöst werden. Dennoch wäre es wünschenswert <b>Fragestellungen/Prüfschritte, wie zum Beispiel sind in der Gemeinde alte Deponien oder Wasserschutzgebiete mit geringer landwirtschaftlicher Nutzbarkeit vorhanden, die für Photovoltaik genutzt werden könnten</b> textlich und kartographisch darzustellen.</p> <p>7. Das Thema Klimawandel und erneuerbare Energien erscheint so dringlich, dass es auch zu überlegen ist, ob das jetzige Flächennutzungsverfahren zum Beispiel durch ein <b>eigenes Fachgutachten</b> zu den angesprochenen Themen ergänzt werden kann, sollten im Rahmen der bisherigen Beauftragung diese Fragestellungen nicht adäquat berücksichtigt werden können.</p>	<p>Prüfung eingestellt. Sobald abgestimmte Ergebnisse vorliegen, werden diese ausgewertet und darüber entschieden ob und ggf. in welcher Tiefenschärfe diese in die FNP-Planung aufgenommen werden.</p> <p>7. Sh. Nr. 1, 5 Sofern die Konzepte noch im Zeitfenster des Verfahrens zum FNP flächenrelevante Ergebnisse liefern, können diese in den FNP einfließen. Ansonsten werden diese bei verbindlichen Bauleitplanungen Berücksichtigung finden. Weitere Fachgutachten sind aktuell nicht vorgesehen.</p>
<p>Der Arbeitskreis Erneuerbare Energien will sich auch gern an der inhaltlichen Erarbeitung beteiligen, setzt aber dabei auf die Zurverfügungstellung von Basiskarten z.B. zu den oben schon genannten Potential-/Ausschlussbereichen und deren Verschneidung mit anderen Flächendarstellungen durch die Gemeindeverwaltung bzw. die Auftragnehmer des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplans.</p> <p>Im Einzelnen halten wir mindestens <b>folgende Darstellungen</b> für erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Darstellung vorhandener Energieeinrichtungen</b>, wie landschaftsbild-relevante Hochspannungsleitungen, das Umspannwerk, die Biomassehöfe und vorhandene und geplante Fernwärmeversorgungs-bereiche</li> <li>Bereiche, in denen <b>Photovoltaikanlagen auf Gebäuden</b> festgesetzt /ausgeschlossen werden sollten (s. Hinweise auf die Erforderlichkeit von Bebauungsplänen)</li> <li>Bereiche, in denen <b>Photovoltaik-Freiflächenanlagen</b> zugelassen / ausgeschlossen werden sollen</li> <li>Bereiche mit <b>Potential für Abwärmenutzung</b>, z.B. Kanalisation und geeignete Gewerbebetriebe</li> <li><b>Vorrangstandorte Windkraft-Großanlagen</b></li> <li>Für <b>Kleinwindkraftanlagen</b> geeignete /ausgeschlossene Bereiche</li> <li>Möglicherweise erst in <b>Zukunft relevant werdende Flächenansprüche</b> für Speichereinrichtungen, Wasserkraftnutzung und sekundäre Biomassegewinnung (inklusive Lagerflächen)</li> <li>Bereiche für die <b>Fernwärmeanschluss</b> möglich /geplant ist</li> <li>Bereiche in denen <b>Potentiale für Grundwasserwärmepumpen</b> gegeben sind</li> <li>Bereiche die für <b>Energiespeicheranlagen</b> geeignet sind.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Im Gemeindegebiet befinden sich Freileitungen, die in den FNP eingetragen werden müssten. Mit der Träger-Beteiligung sollte allen Betreibern die Gelegenheit gegeben werden aktuelle Informationen zu Infrastruktur-Versorgungseinrichtungen zur Übernahme in den FNP vorzulegen. Hier wurde das Fehlen von Anlagen jedoch nicht vorgebracht. <b>Die Unterlagen werden noch angefordert und in der Planzeichnung ergänzt.</b> Das Umspannwerk und die Biomassehöfe liegen in den dargestellten Gewerbegebieten. Hier könnte ein textlicher <b>Eintrag zur ergänzenden Information</b> aufgenommen werden.</li> <li>Die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen ist grundsätzlich genehmigungsfrei = bauliche Anlage. Die Regelung erfolgt bei Neubaugebieten i.d.R. im Rahmen des Bebauungsplans. Ein Festlegen auf Bereiche im Rahmen des FNP scheint nicht geeignet.</li> <li>Die Festlegung von FF-PV-Anlagen obliegt der verbindlichen Bauleitplanung und kann damit von der Kommune über Einzelanträge gesteuert werden. Inwiefern eine Darstellung auf FNP-Ebene sinnvoll / zielführend ist, wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Studie des Ökomodell Achenal zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen entschieden.</li> <li>Dies bedarf einer Einzelfallbetrachtung, die nicht auf Ebene des FNP behandelt werden kann, sondern die Objektplanung und ggf. die verbindliche Bauleitplanung betrifft,</li> <li>Vorranggebiete für Windkraftstandorte können nicht durch die Gemeinde festgelegt werden, dies obliegt der Regionalplanung.</li> <li>In Bayern sind private Windkraftanlagen bis zu einer Höhe von 10 Metern ohne baurechtliche Genehmigungen erlaubt. Auf Ebene des FNP</li> </ol>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>ist eine flächenhafte Darstellung von Ausschlussgebieten oder Positivflächen nicht möglich.</p> <p>7. Aktuell nicht relevant</p> <p>8. Die beiden Biomasseheizwerke werden in die Planzeichnung eingetragen. Ob ein Anschluss bestimmter Bereich möglich und sinnvoll ist, ist im Einzelfall bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen.</p> <p>9. Aktuell nicht relevant, werden im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung mit betrachtet</p> <p>10. Aktuell nicht relevant</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>In die Planzeichnung werden vorhandene Anlagen, die Biomassehöfe und das Umspannwerk, als Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, durch Texteintrag gekennzeichnet.</b>
<b>20 AK Ortsgestaltung, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus</b>	

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**21 Bayerisches Landesamt für Umwelt**  
14.05.2024, 11-8681.1-58244/2024, Julia Helmer

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).  
Von den o.g. Belangen werden der Geotopschutz und die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

**Geotopschutz:**  
Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) des Marktes Grassau befinden sich zurzeit zwei im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste **Geotope** (Geotop Nrn. 189A023 und 189R013). Aktuelle Katasterauszüge sind beigefügt.

**Torgraben SW von Grassau**

Geotop-Nummer: 189A023

Stand: 09.04.2024

Objekt-ID: 8240GT000004  
Gemeinde: Grassau  
Landkreis/Stadt: Traunstein  
TK25: 8240 Marquartstein  
Koordinaten (UTM 32): E 3.275.7111779 / N 5.296.576111  
geografisch: N 47° 46,272' / E 12° 25,908'  
Geländehöhe: 638 m ü.NN  
Größe: L: 330 m, B: 30 m, H: 55 m, F: 9900 qm  
Geol. Raumeinheit: Chiemgauer Alpen



**Grießenbach-Wasserfall bei Rottau**

Geotop-Nummer: 189R013

Stand: 09.04.2024

Objekt-ID: 8240GT000008  
Gemeinde: Grassau  
Landkreis/Stadt: Traunstein  
TK25: 8240 Marquartstein  
Koordinaten (UTM 32): E 3.275.5916020 / N 5.297.899460  
geografisch: N 47° 47,014' / E 12° 24,999'  
Geländehöhe: 636 m ü.NN  
Größe: L: 10 m, B: 10 m, H: 13 m, F: 100 qm  
Geol. Raumeinheit: Chiemgauer Alpen



Beide Objekte werden im vorgelegten Vorentwurf **bereits berücksichtigt**. Die Berücksichtigung der Geotope im FNP des Marktes Grassau wird ausdrücklich begrüßt. **Einwände** gegen die Neuaufstellung des FNP **werden seitens des Geotopschutzes nicht erhoben**.

**Ergänzende Hinweise:**

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile. Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind sie Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen (Definition der AD-HOC-AG GEOTOPSCHUTZ des Bund-/Länderausschusses „Bodenforschung“, 1996). Das Ziel, die wichtigsten Dokumente der erdgeschichtlichen Entwicklung Bayerns zu erhalten, wurde 2006 in das BODENSCHUTZPROGRAMM BAYERN aufgenommen.

Der GEOTOPKATASTER BAYERN wird am Bayerischen Landesamt für Umwelt – Abteilung Geologischer Dienst – geführt und unterscheidet fünf Arten von Geotopen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
**Keine Änderung der Planung erforderlich.**

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufschlüsse (künstliche und natürliche),</li> <li>• geohistorische Objekte (regelmäßig Bergbaurelikte),</li> <li>• Höhlen,</li> <li>• Quellen und</li> <li>• Reliefformen (Dolinen, Blockmeere, Eiszerfallslandschaften usw.).</li> </ul> <p>Zurzeit sind in dieser Inventarliste 3.899 Geotope katalogisiert. 675 Geotope werden als „interne Datensätze“ geführt. Bei diesen handelt es sich um besonders sensible Objekte wie etwa aktive Abbaue, historische Bergbaurelikte und Höhlen, die aus Schutz- bzw. Sicherheitsgründen einer breiten Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden sollen (Stand: 9. April 2024).</p> <p>Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.</p> <p>Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Tel. 09281/1800-4674, Referat 101).</p>	
<p><u>Geogefahren:</u> Im alpin geprägten Süd- und Westteil des Gemeindegebiets sind mehrere Rutschungen, Sturzereignisse und Dolinen bekannt und als <b>Georisk-Objekte</b> erfasst. Weiterhin liegen <b>Gefahrenhinweise</b> für tiefreichende Rutschungen, flachgründige Hanganbrüche sowie für Sturzprozesse vor. Diese Hinweise auf (potenzielle) Geogefahren <b>sollten</b> bei der Flächennutzungsplanung <b>berücksichtigt werden</b>.</p> <p>Die aktuellen, am LfU vorhandenen Informationen zu Geogefahren können im Internet als GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im Umwelt-Atlas Bayern (www.umweltatlas.bay-ern.de) unter Geologie &gt; Geogefahren abgerufen und heruntergeladen werden.</p> <p>Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Tel. 0821/9071-1390, Referat 102).</p>	<p>Aktuell sind in der Begründung und der Themenkarte 1.2 Übersichtsbodenkarte ausschließlich die Bodenschutzwälder beschrieben und dargestellt.</p> <p>Die Geogefahren werden in den Plan als Kennzeichnungen aufgenommen und in der Begründung näher beschreiben.</p> <p><b>Ein Geogefahren sind noch zu ergänzen</b></p>
<p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Traunstein (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Die angesprochenen Behörden wurden im Verfahren beteiligt. Die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt unter den entsprechenden Punkten: UNB: Ziff. 1.2, UIB: Ziff. 1.3, WWA: Ziff. 4.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>In den FNP-Entwurf werden die Geogefahren aufgenommen.</b></p>



Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>22 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b> 16.05.2024, P-2024-2010-1_S2, Dr. Jochen Haberstroh	
Zuständige Gebietsreferenten: Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. des. Andrea Bauer Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli  wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	
<u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung <b>keine grundsätzlichen Einwendungen</b> . Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch <b>36 Baudenkmäler</b> . Wir bitten um detailliertere Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Die <b>Denkmäler</b> sind zunächst <b>mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen</b> . 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.	Die Baudenkmäler sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Da die Denkmäler mit dem FNP nicht geregelt werden, sondern nur übernommen werden wurde zugunsten eines möglichst nicht überladenen Planwerks auf einen Listenauszug verzichtet, sondern ein Verweis auf die Homepage des BLfD aufgenommen. Dies wird nach wie vor als ausreichend beurteilt.  <b>Ein Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen sollte noch ergänzt werden.</b>
<u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Mit dem Hinweis auf die <b>vier bekannten Bodendenkmäler</b> , s. Liste, und den Vermutungsbereich in der Nähe dieser sowie auf die Schutzbestimmungen gem. Art. 7 BayDSchG sind die <b>Belange</b> der Bodendenkmalpflege vollumfänglich <b>berücksichtigt</b> .	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  <b>Keine Änderung der Planung erforderlich.</b>
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ( <a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a> ).	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>In der Begründung zum FNP-Entwurf wird in Kapitel 1.4.2 (Denkmalschutz) ergänzt:</b> <i>„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.“</i>
<b>23 Ökomodell Achental</b>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>24 Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> 16.05.2024, S01364037, VF und VDG, Markt Grassau, 6100-2	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme <b>keine Einwände</b> geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	-
<b>25 Deutsche Telekom</b>	
<b>26 Telefonica Germany</b>	
<b>27 Deutsche Bahn AG</b>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <a href="#">Beschlussvorschlag</a>
<b>28 Gemeinde Bernau</b> 29.05.2024, Anita Feradi	
<u>Keine Einwendungen</u>	-
<b>29 Gemeinde Übersee</b> 07.05.2024, Christa Stecher	
<u>Keine Einwände</u>	-
<b>30 Gemeinde Marquartstein</b>	
<b>31 Gemeinde Schleching</b>	
<b>32 Gemeinde Aschau</b> 21.05.2024, Ebert  Der Bau- und Umweltausschuss nimmt der Planung des Marktes Grassau zur Kenntnis und erhebt gegen die Planung <u>keine Einwände</u> .	
<b>33 Gemeinde Staudach</b>	

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

### § 3 Abs.1 BauGB - Einwendungen aus der Öffentlichkeit

**1** [REDACTED], **Fl.Nr. 233, Rottau**  
26.04.2024

im Rahmen der zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rottau-West" erforderlichen 76. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diverse Flächen, darunter die Flurnummern 249, 249/1, 250 und 253/1, neu als Baugebiete ausgewiesen. Gleichzeitig wurden bestehende Strukturen wie der östliche Wanderparkplatz, das forst- und landwirtschaftliche Gebäude auf Fl.-Nr. 160, sowie das Gebäude auf Fl.-Nr. 253 im Bestand erfasst. Entsprechend ihrer Nutzung wurden die o.g. Flächen korrekterweise der Kategorie "allgemeines Wohngebiet" zugeordnet.

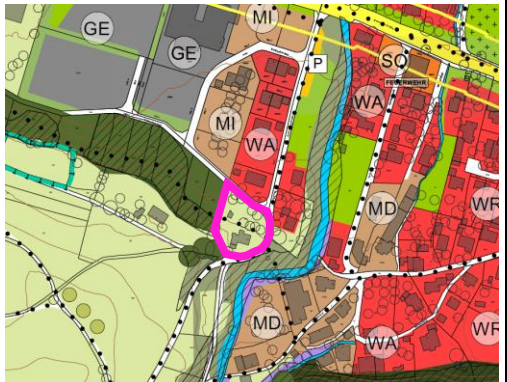
Von der Zuordnung ausgenommen wurde mein Grundstück mit bereits bestehendem, bewohntem Wohngebäude auf Fl.-Nr. 233. Dieses wird sowohl in der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch in dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Stand 14.12.2023) fälschlicherweise dem Außenbereich zugeordnet.

Da mein Grundstück mit bereits **bestehendem, bewohntem Wohngebäude** unmittelbar an die als allgemeines Wohngebiet ausgezeichnete Fläche mit der Fl.-Nr. 236/21 angrenzt, und zudem eine gute Anbindung an Infrastruktur, öffentliche Versorgung und Nähe zur Dorfmitte aufweist, stellt mein Grundstück eine natürliche **Fortsetzung des allgemeinen Wohngebietes** dar und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet zu kennzeichnen.

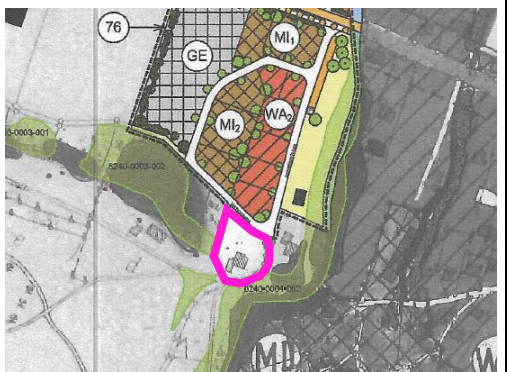
Sollten Bedenken hinsichtlich der Zuordnung meines Grundstückes zum allgemeinen Wohngebiet anstelle zu den Außenbereichsflächen mit Fl.-Nrn. 166/3, 169, 170, 180 aufgrund der verlaufenden Straße mit Fl.-Nr. 234/4 zwischen meinem Grundstück und der Fläche mit Fl.-Nr. 236/21 bestehen, weise ich darauf hin, dass die **Biotopflächen** zwischen meinem Grundstück und den o.g. Außenbereichsflächen eine weit **stärkere Abgrenzung zu den Außenbereichsflächen als die Straße** mit Fl.-Nr. 234/4 zu dem allgemeinen Wohngebiet darstellen.



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP – Vorentwurf 14.12.2023



76. Änderung des FNP (2020)



Bayernatlas (Mai 2024): Bezug zu Biotopflächen

Die korrekte Einordnung meines Grundstückes wird im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Stand 14.12.2023) nicht berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan spiegelt daher die **tatsächliche Nutzung des Bodens nicht korrekt** wider und wirft ferner die Frage

Im Rahmen der Beteiligung zu der FNP-Änderung und dem Bebauungsplan wurde von dem Grundstückseigentümer Fl.Nr. 233 keine Stellungnahme abgegeben, die eine Einbeziehung des Grundstückes in die Baufläche wünscht. Im November wurde ein Antrag auf Bauplanerweiterung zur Schaffung von Baurecht gestellt, der im Dezember 2023 im Marktgemeinderat behandelt

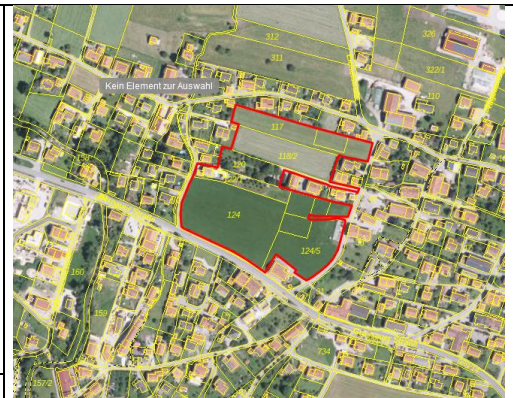
<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>auf, weshalb ein direkt an ein allgemeines Wohngebiet angrenzendes, bebautes und bewohntes Grundstück dem Außenbereich zugeordnet wird.</p> <p><b>Aus diesen Gründen lehne ich die Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Form ab. Gleichzeitig beantrage ich die Zuordnung meines Grundstückes im Flächennutzungsplan zur Flächennutzungskategorie "allgemeines Wohngebiet".</b></p>	<p>und abgelehnt worden, da keine weiteren Baulandausweisungen in Ortsrandlagen erfolgen sollen. Dies wurde als gemeindliches Ziel in der Klausurtagung zum Flächennutzungsplan beschlossen.</p> <p>Entgegen der 76. Änderung des FNP wurden die bereits bebauten Flächen östlich der Adersbergstraße mit in die Bauflächendarstellung eingebunden. Dieser Übertragungsfehler sollte wieder zurückgenommen werden.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Einwand wird nicht stattgegeben.</b></p> <p><b>Fl.Nr. 233 wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</b> <b>Die Bauflächendarstellung auf den Fl.Nrn. 160 und 160/5 wird zurückgenommen.</b></p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>2. [REDACTED], Fl.Nrn. 117, 117/8, 118/2, 120, 122/1, 124, 124/5, 124/6, 124/7, 124/8, 124/9 Rottau</b> 05.05.2024
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

wir wenden uns mit diesem Schreiben, wie bereits vorab persönlich mit Herrn Kattari und Frau Hausotter am 25.04.2024 erörtert, an Sie, um unseren **Einwand gegen das Vorhaben der Umwandlung von Nutzgrund in erhaltenswerte ökologische, klimatische und kulturelle Freiräume** im Siedlungsgebiet zum Ausdruck zu bringen.

Die von Ihnen vorgeschlagene Version von Schaffung solcher Flächen im Innenraum von Siedlungen führt zur erheblichen Einschränkung einer zukünftigen Wohnraumversorgung. In vielen Regionen besteht bereits ein Mangel an Wohnraum. Die Umwandlung in solche Freiräume könnte die Wohnraumversorgung weiter einschränken, die fortschreitende Zersiedelung fördern und zu steigenden Mieten sowie einer Verschärfung der Wohnungsnot führen. Die geplante Schaffung dieser Freiräume führt zu einer Proforma Enteignung der Grundstücksbesitzer.



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)

Auszug aus dem FPN:

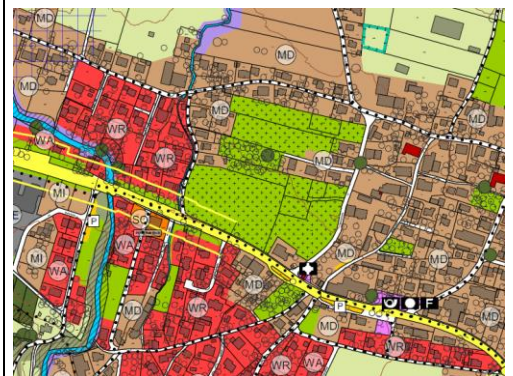
Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- 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.

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

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.  
 Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.



Ausschnitt FNP – Vorentwurf 14.12.2023

In Anbetracht der stetig wachsenden Bevölkerungszahl und der begrenzten verfügbaren Flächen in unserer Gemeinde halten wir die **Innenraumverdichtung** für eine äußerst **sinnvolle und notwendige Maßnahme**. Durch die gezielte Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen können wir wertvollen Raum gewinnen und gleichzeitig die Freiflächen und Grünanlagen rund um die Gemeinde schützen. Die Innenraumverdichtung bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die wir im Folgenden gerne hervorheben möchten:

- **Effiziente Nutzung vorhandener Ressourcen:**  
 Durch die Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete nutzen wir vorhandene Infrastruktur wie Straßen, Versorgungsleitungen und öffentliche Verkehrsmittel effizienter. Dies trägt zur Schonung von Natur- und Landschaftsflächen bei.
- **Förderung einer nachhaltigen Mobilität:**  
 Die Innenraumverdichtung erleichtert die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und fördert die Nutzung von Fahrrad und Fußgängerwegen. Dies reduziert den Individualverkehr und trägt zur Verbesserung der Luftqualität und zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.
- **Schutz wertvoller Natur- und Grünflächen:**  
 Indem wir unsere Siedlungsgebiete nach innen verdichten, schützen wir wertvolle Natur- und Grünflächen vor weiterer Zersiedelung und Versiegelung. Dies ist entscheidend für den Erhalt der Biodiversität und das Wohlbefinden unserer Gemeinschaften.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

Der Ortsteil Rottau hat durch die Entwicklung von Rottau West in den letzten Jahren einen starken Entwicklungsschub erfahren. Weitere bauliche Entwicklungen sollen hier daher in den kommenden Jahren nicht erfolgen.

Eine Entwicklung der zentralen Freifläche wird nicht vollkommen ausgeschlossen. Jedoch soll diese,

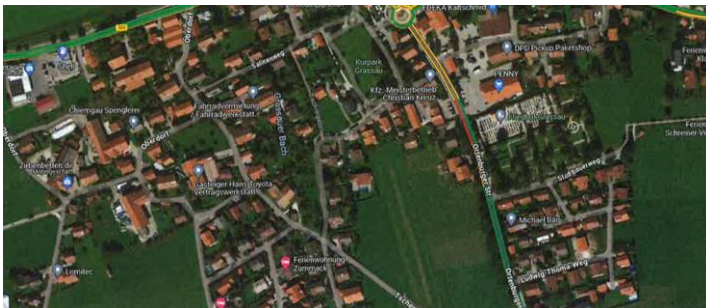
Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><u>Auszug aus dem FNP:</u> <i>Rottau zwischen Bachstraße und Bernauer Straße</i> <i>Im Siedlungskörper liegende große Wiese. Aufgrund der Größe und zentralen Lage stellt diese Fläche aktuell einen wertvollen Freiraum dar, der in Bezug auf die Verbesserung der Biodiversität ein hohes Potenzial aufweist. Die klimatische Bedeutung als Ausgleichsraum ist als gering einzuschätzen, da Rottau zukünftig auch unter Annahme eines starken Klimawandels keine ungünstige bioklimatische Situation aufweisen wird. Aus klimatischer Sicht sind damit perspektivisch bei einer ortsangemessenen baulichen Entwicklung keine negativen Auswirkungen auf den Kaltluftaushalt in den Siedlungsstrukturen zu erwarten.</i> <i>Jedoch ist hierbei die charakteristische Siedlungsstruktur von Rottau mit großzügigen, gehölzbestandene Freiflächen in die Betrachtung einzubeziehen.</i></p>	<p>wenn irgendwann der Bedarf an weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für Rottau besteht, nicht durch einzelne Baugesuche in einem Flickwerk erfolgen, sondern geordnet mit einem Konzept für die Gesamtfläche. Zugunsten dieser sehr langfristigen Entwicklungsoption wurden aktuell auch die unbebauten Flächen entlang der Bundesstraße zurückgenommen. Sobald sich der Bedarf abzeichnet, wird dieses Gesamtkonzept erstellt und eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.</p> <p>Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Plan wird die Fläche im FNP-Vorentwurf nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als Grünfläche dargestellt. Im Plan dargestellt sind 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 Darstellung als Grünfläche erfolgte aufgrund deren aktuellen städtebaulichen Bedeutung, eines innenliegenden Freiraums, der für das Ortsbild prägenden, für den Erhalt der Identität wichtig und für die Siedlungsökologie bedeutsamen ist (siehe Begründung Ziffer 2.3.6).</p>
<p>Unter Einbeziehung dieser Aussage ist anzumerken, dass es sich hier um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt und die oben zitierten Auszüge aus dem FPN sich hier gegenseitig widersprechen. Unter diesen genannten Aspekten und der Berücksichtigung unserer Bedenken bitten wir Sie <b>von der geplanten Änderung der betroffenen Grundstücke abzusehen.</b></p>	<p><b>Da die Fläche langfristig jedoch als bebaubar eingestuft wird, wird die Darstellung wieder auf Fläche für die Landwirtschaft zurückgeführt. Neue Baufächendarstellungen erfolgen nicht.</b></p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Einwand wird stattgegeben.</b></p> <p><b>Die Fläche wird im FNP-Entwurf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</b></p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**3. [REDACTED], Fl.Nrn. 338 und 324, Grassau West / Oberdorf**  
Vertreten durch Belten Burkhardt Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
08.05.2024, Dr. Andrea Hipke

1. Achentalstraße 11

Mit der Neufassung des Flächennutzungsplanes soll die **Achentalstraße 11 (Flur 338) nunmehr als „Grünfläche“** ausgewiesen werden. In dem bisherigen Flächennutzungsplan wird die Fläche - wie es auch zutreffend und bei sämtlichen anderen Flächen im Markt Grassau auch - als (nicht überplantes) Mischgebiet ausgewiesen.  
Eine Überplanung der Fläche und die Darstellung einer anderweitigen Nutzung in dem Flächennutzungsplan ist nicht angezeigt. Es handelt sich bei der Achentalstraße 11 um **nichts anderes als um eine Baulücke.**



Die relevante Grünfläche im Westteil des Marktes Grassau ist - aus obiger Luftansicht ersichtlich - der Kurpark. In Nord-Süd-Richtung finden sich drei Schneisen der landwirtschaftlichen Flächen, die ohnehin von Bebauung freizuhalten sind. Die Achentalstraße 11 ist in ihrer Größe ungeeignet für eine Grünfläche. Nur weil sie nicht bebaut und sich derzeit Obstbäume darauf befinden, ist kein Grund, eine solche planerisch als Grünfläche auszuweisen.

Die Achentalstraße 11 befindet sich im Privatbesitz. Die privaten Belange, diese Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, werden bei der beabsichtigten Überplanung überhaupt nicht berücksichtigt.  
Die Gründe, die es dem Markt Grassau ermöglichen sollen, bestehende Baulücken / private Flächen als Grünflächen auszuweisen, überzeugen nicht:

Unter dem Topos "Wertvolle kulturelle Freiräume im Siedlungsgefüge" wird die Bedeutung der Innen- vor der Außenbereichsentwicklung hervorgehoben. Es ginge um die Reaktivierung von Brachflächen und Baulücken im Ort. Dies gilt für die Flur 338 ohne Weiteres. Insoweit ist unverständlich, warum gerade diese Fläche anders behandelt werden sollte. Es handelt sich bei der Fläche um nichts anderes als eine Baulücke.

In der Aufstellung TK04 Potentiale werden in dem Markt Grassau an verschiedenen Stellen Baulücken dargestellt. In ihrer Größe und Lage wie auch ihrer derzeitigen Nutzung entsprechen diese Flächen der Achentalstraße 11. Wir regen an, die Fläche gleichfalls als **Baulücke in die Übersicht der "TK04 Potentiale"** aufzunehmen.

Die Fläche mit der Flurnummer ist ca. 1.500 m2 groß und **weder ökologisch besonders wertvoll noch kulturell von besonderer Bedeutung.** Eine solche Bedeutung erlangt diese auch nicht wegen ihrer Nähe zu dem im Kirchweg gelegenen Marterl und einer Kastanie (so jed. Vorentwurf Begründung, S. 101). Mit dem Marterl werden umliegende Flächen nicht städtebaulich bedeutsam, sondern allenfalls das Denkmal selbst. Das vorhandene Gehölz ist ohne Relevanz und Sinnzusammenhang mit dem Denkmal.

Erst recht ergeben sich keine klimatischen Freiräume, die eine Ausweisung als Grünfläche rechtfertigen könnten. Das ist bei der Größe des Flurstückes ausgeschlossen. Der Vorentwurf der Begründung fügt sodann auch an, dass es im gesamten Gemeindegebiet "**vielzählige große Gärten mit Gehölzbestand**" gebe (Vorentwurf Begründung, S. 101). Das deckt sich mit der Erfassung des Baumbestandes (TK03.5\_Landschaft), die für den Markt Grassau eine Vielzahl an Bäumen darstellt. Es besteht



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023

Seitens des Gemeinderates erfolgte auf Basis von Bürgerveranstaltungen eine Verständigung auf wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. U.a. wurde Durchgrünung z.B. in Form von Sicherung von Grünflächen und Obstangern als wichtig erachtet.


In der Begründung wird unter Ziffer 2.3.6 die Darstellung als Grünfläche folgendermaßen argumentiert:

*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 Markt-gemeinde 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 Markt-gemeinde charakteristischen Bereiche durch Überbauung weiter verloren gehen.*

Der Flurnummer 338 wird in der Gesamtheit eine entsprechende Bedeutung zugesprochen. Die Darstellung erfolgte daher im FNP-Vorentwurf als Grünfläche.

Das Grundstück ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Im Falle eines Bauantrages wird das Grundstück daher nach § 34 BauGB bewertet, wonach die Bebaubarkeit nicht ausgeschlossen



Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>dann <b>kein Grund</b>, ausschließlich bei den <b>Gehölzen</b> in der die Achentstraße 11 eine "<i>Biodiversität</i>" anzunehmen und diese <b>als prägend anzusehen</b>. In der TK 3.4.1 Tiere und Pflanzen wird die Bedeutung der Fläche für die Arten- und Lebensraumbewertung als "überwiegend sehr gering" angesehen.</p> <p>Nicht zuletzt sind die beiden anderen in der Begründung aufgeführten Grünflächen (nördlich der Ledererstraße und der Volksfestplatz) wesentlich größer und können tatsächlich klimatische Ausgleichsfunktion haben.</p> <p>Die Gemeinde weist für Grassau West einige Baulücken aus, nur für das Flurstück ... solle eine „<i>Flächenrücknahme erfolgen</i>“ (Vorentwurf Begründung, S. 129). <b>Das kann nicht das Ergebnis einer planerischen Abwägung sein im Privatbesitz liegende Flächen als eine "Flächenrücknahme gegenüber FNP alt" zu überplanen.</b></p>	<p>werden kann. Der FNP schafft daher weder Baurecht noch nimmt er Baurecht.</p> <p>Der Bereich südlich der Rottauer Straße (Oberdorf bis zur Wöhrstraße) ist der einzige große unbeplante Bereich in Grassau. Es wird empfohlen die baulichen Entwicklungen auch für diesen Bereich über eine verbindliche Bauleitplanung zu steuern. Im Rahmen eines Bebauungsplanes können dann auch die innerörtlichen Grünflächen (privat und öffentlich) differenzierter erhoben und genauer geregelt werden.</p> <p><b>Für die Darstellung im FNP-Entwurf wird vorgeschlagen, das Grundstück mit in das MD einzubinden. Auf die wertvollen und ortsbildprägenden Grünstrukturen wird durch ein zusätzliches Planzeichen hingewiesen.</b> Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und im Bauvollzug sollte dies besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Es wurden noch weitere innenliegende Flächen aus der Darstellung des rechtswirksamen FNP zurückgenommen, z.B. in Viehhausen.</p>
<p>Es fällt zudem auf, dass als "<b>Baulücken</b>" (TK04 Potentiale) auch solche Grundstücke aufgeführt werden, die <b>im Außenbereich</b> liegen bzw. unmittelbar an der Grenze hierzu. Für diese Flächen müsste sich die Frage einer "<b>Flächenrücknahme</b>" doch <b>deutlich eher</b> stellen als für das Flurstück 338.</p>	<p>Bis auf zwei Flächen (0,5 ha WA an der Bahnhofstraße und 0,16 ha MD an der Rottauer Straße) befinden sich alle aufgenommenen Flächenpotentiale im Innenbereich oder im überplanten Bereich.</p> <p>Zudem wurden gerade an den Ortsrändern an verschiedenen Stellen Flächen aus der Darstellung des geltenden FNPs zurückgenommen, wo diese auch künftig dem Außenbereich zugeordnet bleiben sollen; z.B. Grafing Nord, Mietenkam Nord, Aich und Rottau.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Einwand wird stattgegeben.</b></p> <p><b>Fl.Nr. 338 wird im FNP-Entwurf als Dorfgebiet dargestellt. Auf dem Grundstück wird ein Planzeichen „Erhalt ortsprägender Grünstrukturen“ aufgenommen.</b></p>
<p>2. <u>Heranrückende Bebauung an den Aussiedlerhof „Zacherlhof“</u></p> <p>Unsere Mandanten sind Inhaber des <b>Aussiedlerhofes "Zacherlhof"</b> im Kirchenweg. Am Ortsrand des Marktes Grassau und <b>in unmittelbarer Nähe</b> liegt ein neu ausgewiesenes Baugebiet mit einem Wohngebiet, welche südlich und parallel zum Kapellenweg verläuft. In diesem Baugebiet ist ein Gebäude errichtet, die anderen sind bislang unbebaut.</p> <p>In dem neuen Flächennutzungsplan ist das östliche Grundstück, (unseres Wissens: <b>Teil von Fl.Nr. 324</b>), welches südlich des Kapellenwegs und östlich des Kirchenweges liegt, <b>in der Darstellung</b> als bebaubar auszunehmen <b>und auch in der Übersicht der Baulücken herauszunehmen</b>. Das Grundstück ist bislang unbebaut, Der Abstand dieses Grundstückes zu der ersten Emissionsquelle des Zacherlhofes beträgt weniger als 50m:</p>	 <p>Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)</p>

**Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)  
Stellungnahme**

Stellungnahme der Gemeinde /  
Kommentar Plankreis  
**Beschlussvorschlag**



Die an den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandanten mögliche heranrückende Wohnbebauung auf dem Flurgrundstück 324 südlich des Kapellenweges verstößt gegen das in § 50 BImSchG verankerte und im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachtende **Trennungsgebot**. Hiernach sind bei der Bauleitplanung miteinander unverträgliche Nutzungen so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG möglichst vermieden werden. Aussiedlerhöfe wie der "Zacherlhof" haben eine besonders gewichtige, abwehrfähige Rechtsposition gegen heranrückende Wohnbebauung inne. Bei der Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich ist das Interesse dort vorhandener landwirtschaftlicher Aussiedlerbetriebe an ungestörtem Wirtschaften mit besonderem Gewicht bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist diese Abwägung erneut notwendig. Wir bitten daher darum, bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes das Flurgrundstück 324 nicht als Baulücke bzw. bebaubar darzustellen und aus den Flächenpotentialen für noch bebaubare Grundstücke herauszunehmen.

Im Einzelnen:  
Nach allgemeinen Maßstäben des bayerischen Staatsministeriums ist ein Abstand von Aussiedlerhöfen von 120m einzuhalten. Das ist das Flurgrundstück 324 zum Zacherlhof nicht der Fall. Der Abstand von 120m gibt das Bayerische Staatsministerium des Innern in einem Erlass als Näherungswert für die Planung eines Wohngebietes neben einer im Außenbereich gelegenen Rinderhaltung vor (Nr. 2 der Anlage zum Schreiben des BayStMI vom 10. Juni 1996, geändert am 25. Mär21997, Gz, II85-4641.0-001/94). Legt man die Maßgaben des bayerischen Arbeitskreises für die Abstandsregelung für Rinderhaltung (Immissionsschutz in der Landwirtschaft) zu Grunde, ergibt sich ausgehend von dem Viehbestand am Zacherlhof ein Abstand von 121,6 m:



60. Änderung des FNP (2016)



BP „Oberdorf“ (2021)

Die Darstellung des Vorentwurfs der FNP-Neuaufstellung übernimmt die bestehende rechtskräftige Planung. Bis auf eine Parzelle westlich des Kirchenweges wurde die Planung bislang jedoch nicht umgesetzt.

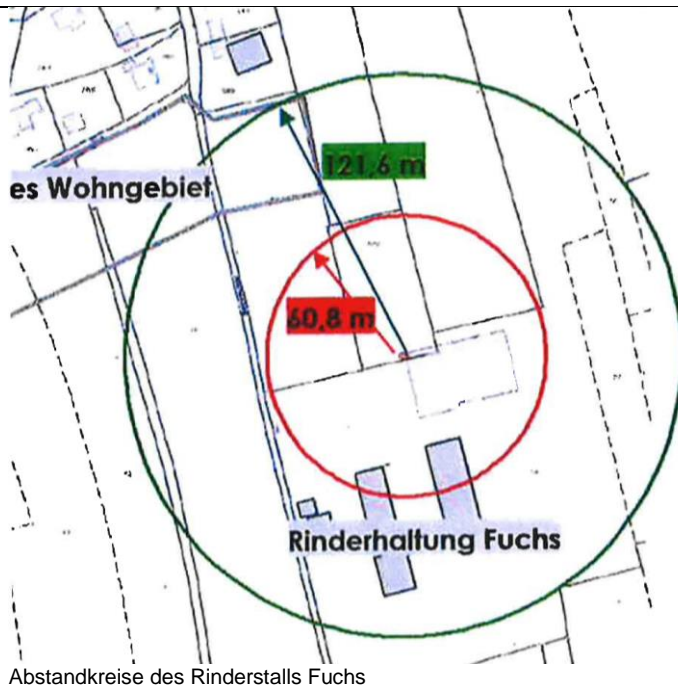
Grundlage der FNP-Planzeichnung ist die digitale Flurkarte. Da in dieser die Fahrhilos nicht enthalten sind, sind diese auch nicht in der Plangrafik des FNP aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan wurden bereits Einwendungen von den Inhabern des Zacherlhofes vorgebracht. Die vorgebrachten Bedenken wurden sachgemäß behandelt abgewogen.

Auszug aus der Abwägung (08.06.2021):  
... Im immissionsschutztechnischen Gutachten der Firma Hoock & Partner vom 05.03.2020 wurden sämtliche bestehenden und geplanten Emissionsquellen, soweit sie hinreichend konkret waren, berücksichtigt. ... Der Markt Grassau ... hätte die Anregungen der Vorsitzenden des Senats im Hinblick auf eine Umplanung des im Bebauungsplangebiets liegenden östlichsten Baufensters in Erwägung gezogen, wenn es aufgrund der jetzigen Planung zu unzumutbaren Geruchsbelastungen an der dortigen Wohnbebauung gekommen wäre. Dies ist aber nach dem Gutachten vom 05.03.2020 nicht der Fall, da zum Baufenster hin der Mindestabstand von 105 m eingehalten ist. Der Markt sieht es im Rahmen der Konfliktbewältigung nicht als erforderlich an, 120 m zwischen Rinderstall und Wohnbebauung einzuhalten. Er fühlt sich hier auch durch die Ausführungen des 1. Senats in der mündlichen Verhandlung vom 23.07.2019 bestätigt.

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)  
Stellungnahme

Stellungnahme der Gemeinde /  
Kommentar Plankreis  
**Beschlussvorschlag**



Mit der Ausweisung eines Baugebietes südlich des Kapellenweges im Jahr 2020 wird ein solcher Konflikt für die beiden Grundstücke - d. h. dem Zacherlhof wie dem Teil des Flurstückes 324 - heraufbeschwört. In dem neuen Flächennutzungsplan sollte dieser Konflikt nicht perpetuiert werden.

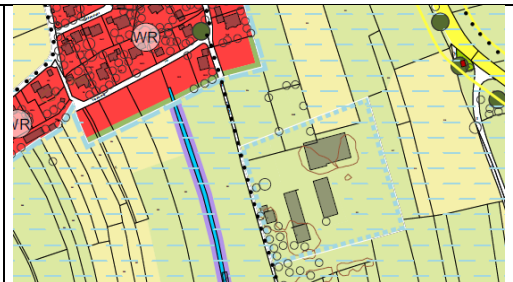
Der Abstand der Fahrsilos zu dem Grundstück östlich des Kirchenweges liegt bei nur 49,01 m. Diese Fahrsilos werden zudem in den neuen Planzeichnungen des Flächennutzungsplanes überhaupt nicht aufgeführt. Der einzuhaltende Abstand von 120m ist gemessen von dem Rinderstall in Bezug auf das Grundstück 324 nicht möglich. Selbst bei einem 120m-Radius, den man ausgehend von der Hofstelle anlegt, verläuft dieser quer durch das Grundstück Fl.-Nr. 324 östlich des Kirchenweges.

Die genannten Aspekte begründen zugleich einen Verstoß gegen das im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachtende Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Hiernach hat ein Bebauungsplan ihm zuzurechnende Konflikte so weit wie möglich selbst bewältigen. Die Konfliktlösung und der Ausgleich durch den Bebauungsplan hervorgerufener Interessenkonflikte darf nicht in ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren, aufsichtsrechtliches Verfahren oder gar nachbarrechtliches Rechtschutzverfahren verlagert werden.

Die Gemeinden haben im Rahmen der Planung Nutzungskonflikte aber von vorneherein so weit wie möglich zu vermeiden und dürfen das Plangebiet daher nicht bis an die Grenze dessen ausdehnen, was einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb unter dem Gebot der Rücksichtnahme zwingend zumutbar ist:

*„Denn das Rücksichtnahmegebot markiert die Grenze, die bei der Genehmigung eines Einzelvorhabens nach § 35 Abs. 3 Satz 7 Nr. 3 BauGB nicht überschritten werden darf. Planerische Konfliktvermeidung verlangt indes nach größerer Zurückhaltung. (...) Soll eine Wohnnutzung dennoch so nahe an einen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb herangeführt werden, dass von dessen Inhaber seinerseits in der Zukunft Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung erwartet wird, so bedarf es hierfür besonderer städtebaulicher Gründe.“*  
(OVG Koblenz, Urteil vom 18. Juni 2008 - 8 C 10128/08 -, juris Rn. 17, Herv. d. d. Verf.).

Zur Vermeidung solcher zukünftigen Konflikte ist in dem Flächennutzungsplan eine Bauleitplanung für die **Flächen südlich des Kapellenweges, soweit der Abstand von 120m nicht eingehalten wird, zurückzunehmen**. Das gilt somit für das östlich des Kirchweges gelegene Grundstück,


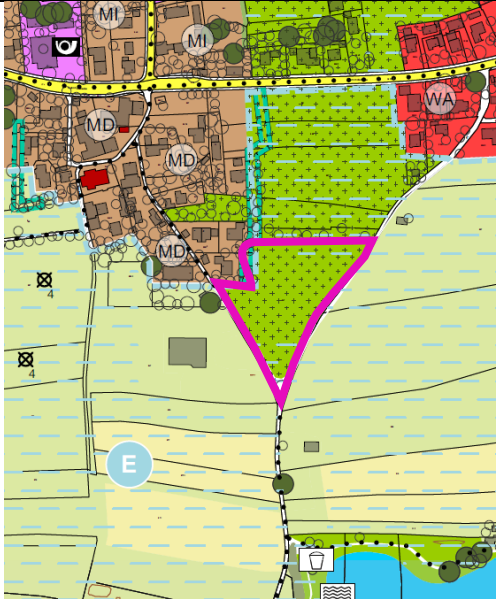
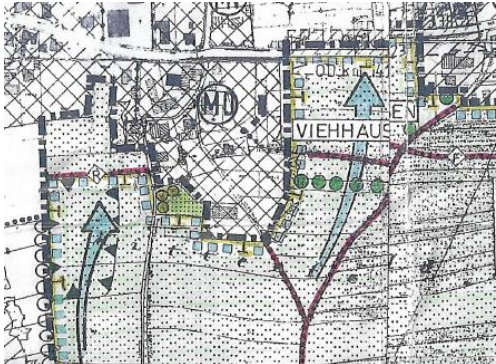


Ausschnitt 15. Änderung FNP (1996)

**An der rechtskräftigen Planung wird festgehalten.**

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>welches am nächsten an den Fahrhilfen des Zacherlhofes liegt. Das ist auch ohne Weiteres umsetzbar, da dieses Grundstück noch nicht bebaut ist.</p> <p>Der <b>Bebauungsplan Nr. 3 „Grassau Oberdorf“</b> im Bereich südlich des Kapellenweges <b>ist</b> um diese Fläche <b>zurückzuplanen</b>. Bis heute ist nicht erkennbar, dass der Markt Grassau seiner Ermittlungspflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB für die Konfliktpotentiale beider Grundstücke nachgekommen wäre. Für den Standort Grassau stehen keine Messdaten zur Windausbreitung zu Verfügung, die eine geordnete Emissionsbetrachtung unabhängig von dem 120m-Abstand in eindeutiger Weise nachweisen könnte. Die seinerzeitige Emissionsbeurteilung erfolgte auf Grundlage eines immissionschutztechnischen Gutachtens, welches der Eigentümer der Flächen in Auftrag gegeben und bezahlt hat. Der in dem Bebauungsplan enthaltene Hinweis, dass sich südlich des Geltungsbereichs ein landwirtschaftlicher Rinderhaltungsbetrieb befindet, und dass <i>„wahrnehmbare Geruchsmissionen aus dem Betrieb in einem zulässigen Maß zu tolerieren“</i> seien, ist nicht hinreichend für eine Überplanung der Flächen. Nach dem Bebauungsplan seien <i>„die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden“</i>. Die landwirtschaftliche Nutzung müsse auch in Zukunft <i>„uneingeschränkt möglich sein“</i>. Diese Hinweise gehen auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Traunstein vom 1. August 2013 (also aus dem ursprünglichen Aufstellungsverfahren!) zurück, in dem diese Hinweise empfohlen wurden. Diese Hinweise im Bebauungsplan werden keine Bindungswirkung für die zukünftigen Nachbarn oder gar die untere Immissionsschutzbehörde haben und können auch eine interessengerechte Abwägung und planerische Konfliktbewältigung nicht ersetzen. Es wird nicht erkennbar, ob diese Hinweise in einem Genehmigungsverfahren bzw. bei einem denkbaren Genehmigungsfreistellungsverfahren überhaupt Beachtung finden würden.</p> <p>Die Fortführung des Flächennutzungsplanes mit einer Ausweisung eines Baugrundstückes innerhalb eines 120m-Radius stellt einen Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung dar, im Konkreten für das dem Zacherlhof am nächsten gelegenen Grundstück. Ein planerischer Konflikt wird nicht dadurch bewältigt, dass auf ihn hingewiesen wird. Vor dem Hintergrund, dass das östlichste Grundstück (Teil von Fl.Nr. 324) innerhalb der 120m-Zone zum Rinderstall gelegen ist, regen wir folglich an, dieses Grundstück aus den Planzeichnungen der Baulücken sowie in der Darstellung als Bauland auszunehmen, sondern als Außenbereich darzustellen und zu behandeln und in den Planzeichnungen diese Fläche als <b>landwirtschaftliche Fläche auszuweisen</b>. Die Bebauung würde dann östlich des Kirchenwegs nicht fortgeführt, was ohnehin einen organischen Eindruck macht und sich besser zu der vorhandenen Siedlungsstruktur einfügt.</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Einwand wird nicht stattgegeben.</b></p> <p><b>Die Darstellung der Teilfläche von Fl.Nr. 324 bleibt unverändert als WR bestehen.</b></p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

<b>4. [REDACTED], Fl.Nr.847, Grassau</b> 10.05.2024	
Mit diesem Schreiben erhebe ich <b>Einspruch gegen die geplante Durchlüftungsschneise</b> im neuen Bebauungsplan.  Ich bitte darum die Teilfläche Flurnummer 847 östlich des Lindenfeldwegs nicht in die geplante Durchlüftungsschneise aufzunehmen, um die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes nicht einzuschränken.  Im Anhang befindet sich ein Luftbild des entsprechenden Flurstücks samt umliegender Bebauung.	  <p>Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023</p>  <p>Ausschnitt 15. Änderung FNP (1993)</p> <p>Die Darstellung der Fläche innerhalb der „<i>Fläche mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, Ausgleichsfläche für den natürlichen Luftmassenaustausch; es dürfen keine Anlagen errichtet oder betrieben werden, die dem Klimaschutz entgegenstehen</i>“ erfolgt als Übernahme aus der geltenden 15. Änderung des FNP, in dem dieser Bereich klar als Durchlüftungsschneise gekennzeichnet ist. Die rechtswirksame Planung wurde in die aktuelle Planung übernommen.</p> <p>Die Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht eingeschränkt. Eine Beurteilung über eine hier angesprochene Erweiterung des Betriebes ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplans. Der FNP nimmt und schafft kein Baurecht. Die Beurteilung obliegt den zuständigen Genehmigungsbehörden.</p> <p>Der Erhalt der Durchlüftungsschneise ist aus ökologischen Belangen und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung (Starkregen,</p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	Regenwasserrückhalt) von höchster Bedeutung und kann nicht aus der Planung gestrichen werden. Die Signatur für den „Erhalt wertvoller ökologischer, klimatischer und kultureller Freiräume im Siedlungsgefüge“ bleibt daher bestehen und wird noch weiter nach Norden über die Sportanlagen erweitert. <b>Auf die Darstellung als Grünfläche kann jedoch verzichtet werden, da die siedlungsstrukturellen Ziele auch bei Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erreicht werden können.</b>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Darstellung der Grünfläche wird in Fläche für die Landwirtschaft abgeändert. Die Darstellungen zum Klimaschutz bleiben bestehen.</b>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**5. Agenda 21 Kunstkreis Grassau, Körting**  
 Vertreten durch [REDACTED] und [REDACTED]  
 10.05.2024

Der Agenda21 Kunstkreis Grassau ist seit November 2020 Mieter von zwei Atelierräumen mit zusammen ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche in der Sheddach-Halle West I an der Bahnhofstraße 8.  
 Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 14.12.2023 sieht für diesen Bereich eine Umwandlung der bestehenden gewerblichen Nutzung in eine Wohnfläche (WA) vor.  
 Langfristig plant die Gemeinde den Abbruch der Sheddach-Hallen. Damit ist die Weiterführung der bisherigen Nutzung gefährdet.

In die Darstellung des FNP-Vorentwurfes wurde bewusst die Aufteilung des vom Marktgemeinderates beschlossenen Rahmenkonzeptes übernommen.



Ausschnitt aus dem Plan GS2\_231214\_FNP\_Vorentwurf\_Plan, PLANKREIS + WGF Landschaft  
 Legende ergänzt 10.05.2024 Kunstkreis, BIE



Strukturkonzept (Mitschang GmbH, 2020)

**Der Agenda21 Kunstkreis Grassau beantragt, die Umwidmung einer Teilfläche des Gewerbeparks zur Wohnfläche so zurückzunehmen, dass die Sheddach-Halle West II erhalten bleiben kann und schlägt vor, diesen Bereich dem geplanten Mischgebiet zuzuordnen.**


Die Fortführung und Präzisierung dieses Konzeptes läuft aktuell.

Die genaue Nutzungszusammensetzung und der Umgang mit dem Gebäudebestand wird dabei im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Dem Markt Grassau ist daran gelegen, dass auf dieser wichtigen Fläche ein Quartier entsteht, dass für ganz Grassau eine Bereicherung und funktionale/ kulturelle Aufwertung bietet. Dies soll in geordneter Form über den gesamten aufgelassenen Werksbereich erfolgen. Dazu laufen aktuell aufwendige Abstimmungsgespräche mit allen Grundstückseigentümern.


Sofern im Rahmen des BP-Verfahrens aktuellere Beschlüsse zum Konzept vorliegen, können diese in den FNP überführt werden. Bis dahin gilt die Beschlusslage des Rahmenkonzeptes.

**Begründung**

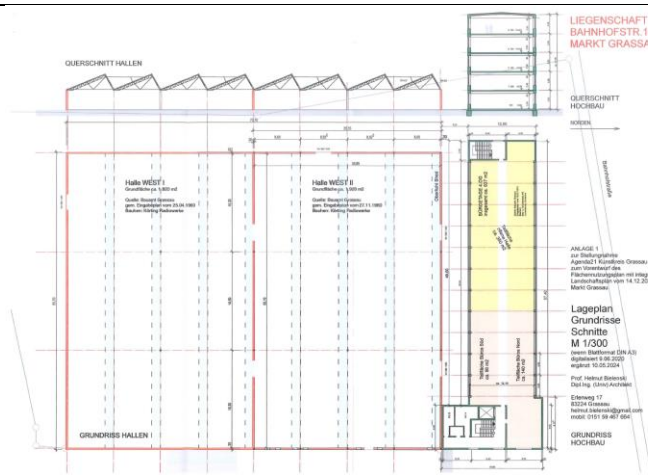
- Der Vorschlag ermöglicht die langfristig vom Markt Grassau beabsichtigte Stärkung des Ortsteils Grassau Ost im Sinne der **Konzeptstudie „KuWerk“** des Kulturbeauftragten des Marktes Grassau, Herr Dr. Hans J. Grabmüller
- Mit dem Erhalt der Halle West II könnte die Konzeptstudie um einen großen Mehrzweckraum sinnvoll ergänzt werden. Diese Halle könnte funktional mit dem Hochbau an der Bahnhofstraße verknüpft werden. Beide Gebäude befinden sich im Besitz der Marktgemeinde Grassau.
- Die Halle West II hat eine Fläche von ca.1.920 m<sup>2</sup>. Darin sind vielfältige Nutzungen denkbar, wie Räume für Veranstaltungen, Ausstellungen und Vereine, die im Hefter-Areal keinen Platz mehr finden. Auch Ateliers für Künstler und Räume für die Jugend entsprechend der Konzeptstudie „KuWerk“ sollten eingebunden werden. Entsprechend der vorgelegten Konzeptstudie ist für die Nutzung ein Konzept zu erarbeiten mit Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern, (siehe Konzeptstudie).
- Die Sheddach-Hallen sind besonders geeignet, die Kunst- und Kulturszene in Grassau und darüber hinaus zu bereichern. Ein vergleichbarer Veranstaltungsraum ist in der Region nicht vorhanden. Daraus könnte sich ein **Alleinstellungsmerkmal für Grassau** ergeben.
- Die Sheddach-Hallen aus den 1960er Jahren stellen ein bedeutsames Zeugnis der Ortsgeschichte Grassaus dar. **Zumindest eine**

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Halle sollte deswegen erhalten bleiben.</b> Die anderen, noch vorhandenen Hallen innerhalb des Gewerbeparks Grassau befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus Gründen der Nachhaltigkeit sollen Gebäude nicht mehr abgerissen werden, sondern es sollen alternative und innovative Nutzungskonzepten entwickelt werden, die den Erhalt und eine zukunftsfähige Nutzung ermöglichen.</li> <li>• Die Sheddach-Hallen bestechen durch die Leichtigkeit und Eleganz ihrer Konstruktion, die nach heutigen Bauvorschriften so nicht mehr gebaut werden könnte. Sie haben ein konstruktiv optimiertes Tragwerk über je 1.920 m<sup>2</sup> Grundfläche mit lediglich 2 Stützen. „Diese Hallen sind ein herausragendes Beispiel einer typischen Werkshallenkonstruktion der Nachkriegszeit. Das Tragwerk zeichnet sich durch einen ausgewiesenen ingenieurtechnisch durchdachten Entwurf und eine sorgfältige Tragwerksberechnung aus. Einzelne Tragwerksglieder werden bis zu 100% ausgelastet, was für den Materialeinsatz ein Maximum an Effizienz bedeutet.“ <i>(Bautechnische Würdigung von Prof. Dr. Ing. Olaf Huth)</i></li> </ul>  <p>Foto Innenraum Halle West II, Aufnahme 3.07.2020, Bielenski</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Der Erhaltungszustand der Hallen ist gut, lediglich die Dachhaut bedarf in den nächsten Jahren einer Instandsetzung.“ <i>(ebenda)</i> Für den Erhalt der Halle ist ein Konzept zu entwickeln, das eine dem Bauzustand entsprechende Körnung aufweist. Dementsprechend wäre eine Ertüchtigung der Halle auf heutige energetische Standards nicht zielführend, weder in konstruktiver noch in gestalterischer Hinsicht und auch finanziell nicht leistbar. Vielmehr wären Konzepte für die Nutzung entsprechend dem Prinzip des „In-Boxing“ denkbar.</li> </ul>	
<p><b>Auswirkungen der beantragten Änderung</b> Die Fläche der Sheddach-Halle West II ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans jetzt als <b>künftiges Wohngebiet</b> ausgewiesen. Im Sinne des Kulturkonzepts soll diese Fläche <b>als Mischgebiet</b> ausgewiesen werden, um ein verträgliches Miteinander der Nutzungen zu ermöglichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Änderung beeinträchtigt die bestehende Nutzung nicht. Die Mischung aus nicht störendem Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen sind typisch für ein Mischgebiet. Die geplante Erschließungsstraße stellt dann auf natürliche Weise die Trennung der beiden Gebiete dar.</li> </ul>	<p><i>Hinweis:</i> <i>Halle West II ist als MI dargestellt, Halle West I als WA.</i></p> <p>Da in einem MI Wohnungen nicht nur zulässig sind, sondern zwingend und nach Möglichkeit zu 50% nachzuweisen sind, kann eine wegfallende WA-Fläche nicht stattdessen im MI realisiert werden, da sie dort ohnehin schon vorgesehen ist. Jedoch ist die genaue Mischungszusammensetzung noch in Abstimmung, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die detaillierte Aufteilung noch nicht festgelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen hinsichtlich der künftig zulässigen Nutzungen möglichst flexibel erfolgen, um auf sich ändernde Bedarfe entsprechend reagieren zu können.</p>



<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
 <p>Vorschlag für die geänderte Flächenausweisung, bearbeitet von Kunstkreis, BIE</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die als Wohnfläche entfallende Teilfläche könnte im Rahmen eines zu entwickelnden Nutzungskonzeptes für den Hochbau an der Bahnhofstraße in den oberen Geschossen als innovatives Wohnprojekt realisiert werden. Zusammen mit gewerblicher und sozialer Nutzung in den Geschossen darunter könnten so die Merkmale eines idealen Mischgebiets erreicht werden.</li><li>• Sollte das Kulturkonzept nicht weiterverfolgt werden, ist nach Baugesetzbuch in einem Mischgebiet auch eine Wohnnutzung zulässig.</li><li>• Insofern ist die beantragte Änderung unerheblich für die künftige Nutzung, eröffnet aber die Chance auf die Entwicklung des Gebietes entsprechend den Zielen des Kulturkonzeptes, was bei einer Festsetzung als Wohngebiet nicht mehr gegeben ist.</li><li>• Die Stellungnahme des Agenda21 Kunstkreis Grassau bezieht sich auf sehr <b>konkrete Angaben zu Gebäuden und Nutzungen, die auf der Ebene eines Flächennutzungsplanes nicht festgelegt werden können</b>, mit Ausnahme der beantragten Änderung bei der Flächenzuweisung.</li><li>• Wir bitten deshalb zu <b>prüfen</b>, ob diese Angaben zusammen mit dem Projekt Grassauer Kulturwerkstatt (KuWerk) nicht als <b>Hinweis und im Leitbild bei der Begründung zum Entwurf des FNP Berücksichtigung finden</b> könnten, als Orientierung für die nachfolgende Planungsebenen, wie informelle Planungen und Städtebauliche Entwicklungskonzepte, Bebauungsplan und Bauplanung.</li></ul>	<p>Das angesprochene „Kulturkonzept“ kann unter den Hinweisen in der Bauleitplanung nur dann aufgenommen werden, wenn dieses im Gemeinderat behandelt und beschlossen oder zumindest gebilligt wurde.</p> <p>Ein formeller Antrag auf Behandlung im Gemeinderat liegt bislang nicht vor.</p>
<p><u>Anlagen, Hinweise:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lageplan Liegenschaften Bahnhofstraße 108, Grundrisse, Schnitte, Ansichten M 1/300</li></ol>	

<p><b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b></p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

 <p>2. Projekt: Grassauer Kulturwerkstatt (KuWerk) von Dr. Hans J. Grabmüller vom 7.05.2024, <i>liegt der Marktgemeinde bereits vor und ist deshalb nicht erneut beige-fügt</i></p> <p>3. Bautechnische Würdigung der ehemaligen Körtinghallen in 83224 Grassau, Bahnhofstraße 108, Fl.Nr. 1601 von Prof. Dr. Ing. Olaf Huth, HAW Coburg/Universität Bamberg vom 9.01.2022 <i>liegt dem Bürgermeister bereits vor und ist deshalb nicht erneut beige-fügt</i></p> <p>4. Besprechungsnotiz der Videokonferenz vom 18.01.2022, Teilnehmer: Stefan Kattari, 1. Bürgermeister Markt Grassau, Prof. Helmut Bielenski, Architekt, Grassau Thema: Strategiegelgespräch zur Entwicklung der Liegenschaften des Marktes Grassau, Bahnhofstr. 108 <i>liegt dem Bürgermeister bereits vor und ist deshalb nicht erneut beige-fügt</i></p>	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Die Darstellung im FNP erfolgt nach entsprechender Beschlusslage, bislang also entsprechend des Rahmenplans.</b></p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)  
Stellungnahme

Stellungnahme der Gemeinde /  
Kommentar Plankreis  
**Beschlussvorschlag**

6. [REDACTED], Fl.Nr. 957/2 und 961, Grassau

13.05.2024

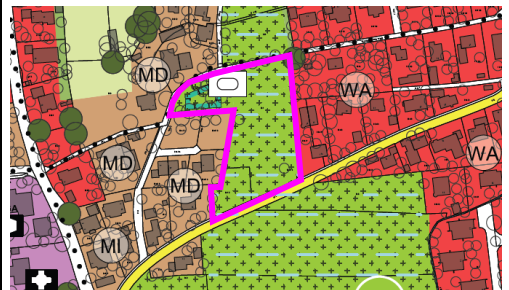
mit diesem Schreiben möchte ich meinen **Einwand** für die Grundstücke Fl. Nr. 957/2 und 961 der Gemarkung Grassau, **gegen die Umwandlung von Nutzgrund in wertvolle ökologische, klimatische und kulturelle Freiräume** im Siedlungsgebiet, vorbringen.

Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan erläutert, sollten vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, zunächst die Potentiale im Innenbereich genutzt werden. Ein Wachstum über die bestehenden Ortsränder hinaus soll vermieden werden. Was ich als gebürtiger Grassauer sehr befürworte, da das Wachstum des Ortes in den letzten 50 Jahren enorm war und auch für Nachfolgenerationen noch Ressourcen vorhanden sein müssen.

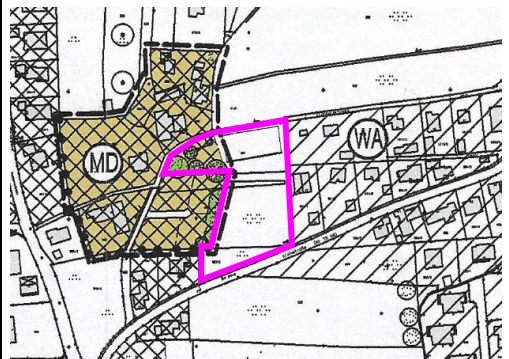
Das Gebot der Stunde ist Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dies bedeutet neben der Reaktivierung von Leerstand Brachflächen und Baulücken im Ort als Bauflächen zu aktivieren. Und man sollte den Einheimischen auch weiterhin die Möglichkeit bieten, innerhalb der Ortsteile bzw. der bereits vorhandenen Bebauung künftig Bauland zu schaffen. Ich bitte deshalb darum, die genannten Flurnummern nicht als wertvolle kulturelle Freiräume im Siedlungsgefüge sondern **im maximalen Falle wieder** (wie bisher) **als landwirtschaftliche Fläche** festzusetzen.



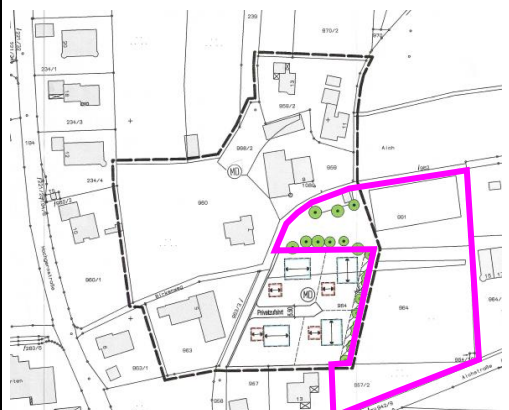
Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023




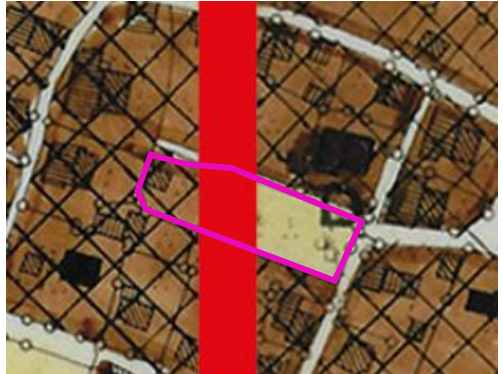


46. Änderung des FNP (2010)



Innenbereichssatzung „Aich“ (2010)

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Der Erhalt der räumlichen Siedlungseinheiten ist eines der wesentlichen Leitbilder bei der Entwicklung von Grassau.</p> <p>Zwischen den beiden Siedlungskörpern Grassau Ost und Grassau West liegt ein großer landwirtschaftlich genutzter Freiraum. Dieser trägt zum einen dazu bei, das Zusammenwachsen 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 weiter einströmen kann.</p> <p>Die heute noch vorhandene Trennung der Ortsteile ist von hoher städtebaulicher Bedeutung und soll dauerhaft gesichert werden. Der Raum ist von weiteren Bebauungen freizuhalten.</p> <p>Auch die Kennzeichnung der Flächen im Sinne des Klimaschutzes ist von höchster Bedeutung und kann nicht aus der Planung gestrichen werden. Auf die Darstellung als Grünfläche kann jedoch verzichtet werden, da die siedlungsstrukturellen Ziele auch bei Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erreicht werden können. Die Ausgleichsfläche im Westen des Grundstücks bleibt davon unberührt.</p> <p><i>Siehe auch Nr. 4 (Florian Buchner)</i></p> <p><u><i>Siehe auch Nr. 19 (Maria Liebl)</i></u> <i>Ankündigung Bauvoranfrage</i></p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Darstellung der Grünfläche wird in Fläche für die Landwirtschaft abgeändert. Die Darstellungen zum Klimaschutz bleiben bestehen.</b>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>7.</b> [REDACTED], <b>Fl.Nr. 54, Rottau</b> 14.05.2024	 <p>Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)</p>  <p>Ausschnitt rechtswirksamer FNP</p>  <p>Änderung BP „Rottau“ (2010, unwirksam)</p>  <p>Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023</p>
<p>Hiermit möchte ich <b>Einspruch</b> gegen den neuen Flächennutzungsplan erheben zwecks meines Grundstücks mit der Flur-Nr. 54 als ökologischer, klimatischer und kultureller Freiraum. Ich bitte Sie darum es im bisherigen Nutzungsstatus <b>als mögliche Baufläche zu belassen</b>.</p>	

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Seitens des Gemeinderates erfolgte auf Basis von Bürgerveranstaltungen in der Klausurtagung am 17.06.2023 eine Verständigung auf wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. U.a. wurde Durchgrünung z.B. in Form von Sicherung von Grünflächen und Obstangern als wichtig erachtet.</p> <p>Der Teilfläche der Fl.Nr. 54 wird in der Gesamtheit eine entsprechende Bedeutung zugesprochen und dementsprechend als Grünfläche dargestellt.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 2.3.6 die Darstellung als Grünfläche folgendermaßen argumentiert: <i>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 Markt-gemeinde 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 Markt-gemeinde charakteristischen Bereiche durch Überbauung weiter verloren gehen.</i></p> <p>Die östliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 54 ist auch im rechtswirksamen FNP nicht als Baufläche dargestellt. Aufgrund der Bedeutung für das Ortsbild von Rottau wurde die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche abgeändert. Die Festsetzung der Teilfläche als private Grünfläche erfolgte bereits mit Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Jahr 2010. Eine Flächenrücknahme erfolgt damit nicht.</p> <p>Da der Bebauungsplan „Rottau“ inzwischen für unwirksam erklärt worden ist, erfolgt daher im Falle eines Bauantrages die Bewertung nach § 34 BauGB, wonach die Bebaubarkeit nicht ausgeschlossen werden kann. Der FNP schafft daher weder Baurecht noch nimmt er Baurecht.</p> <p>Die Gemeinde plant die Heilung / Neuaufstellung des Bebauungsplans. In diesem Rahmen können dann auch die innerörtlichen Grünflächen (privat und öffentlich) differenzierter erhoben und genauer geregelt werden.</p> <p><b>Für die Darstellung im FNP-Entwurf wird vorgeschlagen, das Grundstück mit in das MD einzubinden. Auf die wertvollen und ortsbildprägenden Grünstrukturen wird durch ein zusätzliches Planzeichen hingewiesen.</b> Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und im Bauvollzug sollte dies besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Mit den beiden anderen als Grünfläche dargestellten Grundstücken in Rottau (Fl. Nrn. 43 und 713+80) sollte bis zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes ebenso verfahren werden. Auch hier sollte im FNP die Darstellung als MD erfolgen mit ergänzendem Planzeichen bezüglich der Bedeutung in der innerörtlichen Durchgrünung.</p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Einwand wird stattgegeben.</b>  <b>Die Fl. Nrn. 54, 43 sowie 713+80 werden im FNP-Entwurf als Dorfgebiet dargestellt. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 54 und 43 wird ein Planzeichen „Erhalt ortsprägender Grünstrukturen“ aufgenommen. Im Bereich des bestehenden Spielplatzes wird die Funktion als schwimmendes Planzeichen über die Baufläche gelegt.</b>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

**8. [REDACTED], Fl.Nr. 1382/6 und /7, Mietenkam**  
14.05.2024

hiermit beantrage ich den Flächennutzungsplan in Bezug auf den Gemeindeteil Mietenkam noch einmal abzuändern, aufgrund der nachfolgend aufgeführten Gründe.

Laut dem aktuell auf der Website der Marktgemeinde Grassau zur Verfügung stehenden Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes ist es Ihrer und der Auffassung des zuständigen Planungsbüros nach nicht mehr möglich in den folgenden Jahren im **Nordosten von Mietenkam** bauliche Entwicklungen durchzuführen, da sich die Grundstücke **im Wasserschutzgebiet** befinden. Dies ist jedoch so nicht korrekt und wurde auch bereits bei der Bürgerversammlung in Mietenkam dem Planungsbüro mit entsprechenden Unterlagen mitgeteilt. Es ist hierbei darauf zu achten in welcher Wasserschutzzone sich die jeweiligen Grundstücke befinden. Grundstücke, wie diese an der Ortsgrenze von Mietenkam, wurden laut Schutzgebietsverordnung in die Wasserschutzzone III eingeteilt und somit besteht laut dieser Verordnung in einer **Wasserschutzzone III kein Bauverbot**. Zur besseren Nachvollziehung und Überprüfbarkeit dieser Angelegenheit erhalten Sie anbei den entsprechenden Satzungsbeschluss, herausgegeben am 21.12.1973 vom Landratsamt Traunstein.

Es wäre mir ein großes Anliegen, dies im Flächennutzungsplan richtig zu stellen, da ansonsten bei einem Beschluss für den aktuell ausgestellten Plan auch in den nächsten Jahren keinerlei Möglichkeit mehr zur dringend notwendigen Ausweisung von Bauland für ortsansässige Familien besteht.

Ich selbst und meine Schwester haben vor Jahren jeweils ein kleines Grundstück (Flurstück Nr. 1382/6 und 1382/7) von unserem bereits verstorbenen Vater Josef Rieder sen erhalten, welche wir gerne an unsere Kinder weiterverschenken wollen und somit unseren Kindern die Möglichkeit verschaffen möchten in ihrem Heimatort weiterhin leben zu können. Mein Sohn und meine Tochter leben, genau wie ich und meine ganze Familie, bereits ihr ganzes Leben lang im Ortsteil Mietenkam. Wir sind alle ein fester Bestandteil der besonderen Gemeinschaft in Mietenkam, welche leider nicht überall so zu finden ist. So hat bereits mein Vater vor über 30 Jahren einen Anteil unseres Familiengrunds von ungefähr 1300 qm der Marktgemeinde Grassau unentgeltlich überlassen, welchen die Gemeinde unter anderem für den Spielplatz in Mietenkam, für Radwege und den Gehsteig verwendet hat.

Für meine Kinder stand es nie zur Debatte einmal von ihrer Heimat wegzugehen, da dies ihre Heimat ist, die jeder von uns versucht so zu behalten, wie wir sie kennen. Egal ob dies nun daraus zu erkennen ist, dass sie sich ehrenamtlich im Bereich unseres Brauchtums und der Heimattraditionen betätigen, oder dass sie alle Berufe gewählt haben, die helfen unsere Heimat und die ansässige Gewerbelandschaft zu stärken. So arbeitet mein Sohn beispielsweise beim Wasserbeschaffungsverband Übersee e.V.. Es wäre uns allen niemals in den Sinn gekommen keine Möglichkeit mehr zu haben in unserer Heimat Mietenkam weiterzuleben, jedoch ist dies in der aktuellen Lage kaum noch machbar. Aktuell leben wir als drei Familien in einem Haus, jedoch kann dies keine Lösung für die Zukunft sein. Meine Kinder setzen alles daran sich selbst in unserer Gemeinde etwas aufzubauen und Gewerbe beziehungsweise Unternehmen zu gründen und somit die Gewerbelandschaft hier weiterhin zu erhalten, wie viele andere die hier aufgewachsen sind und ihre gewohnte Heimat weiterwachsen sehen wollen.

Ohne entsprechenden Wohnraum ist es jedoch nicht möglich unserer jungen Generation, die wir so dringend als Gegenstück zur drohenden Gesellschaftsüberalterung auch hier in Grassau benötigen, die Chance zu geben hier zu bleiben, Familien zu gründen und der Gemeinde, in der wir aufgewachsen sind, etwas zurückzugeben. Es gibt leider keine realistische Alternative, als die Ausweisung von Baugründen für unsere einheimischen Kinder, da sie nicht einmal die Alternative hätten sich eine Wohnung oder ein Haus zu Miete zu nehmen, da es auch hier an freiem Mietwohnraum fehlt.

Und auch die Argumentation, dass in Mietenkam noch 0,7 ha freie Bauflächen zur Verfügung stehen, ist nicht als realistisch oder als Option anzusehen, da diese Grundstücke weder zum Verkauf stehen noch in nächster Zukunft geplant ist dort Mietwohnraum zu erschließen.



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023



14. Änderung des FNP

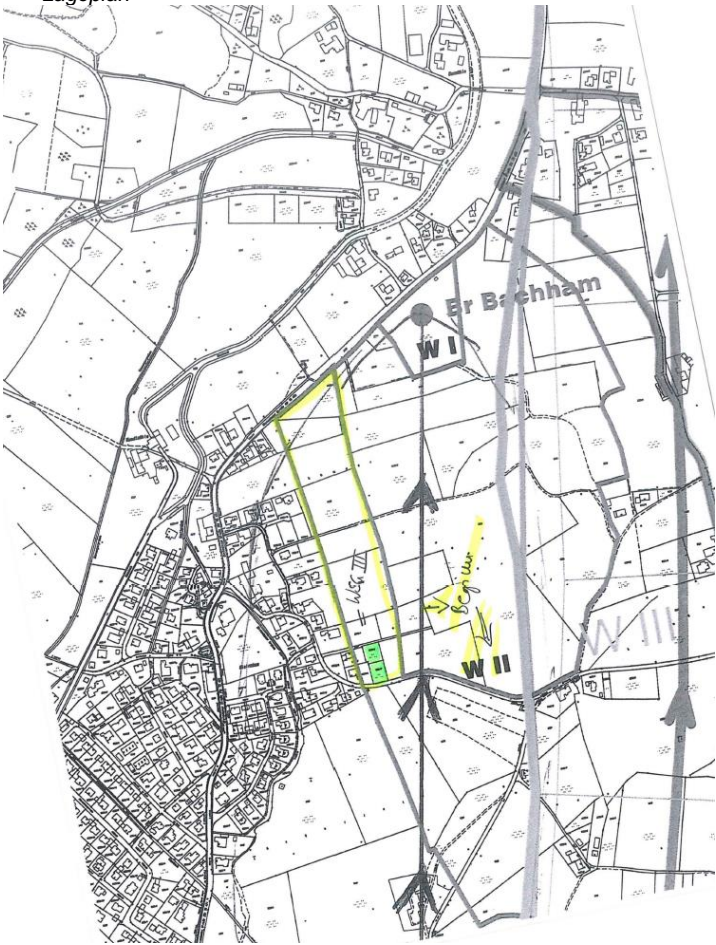
Bereits der rechtswirksame FNP regelt klar, dass keine Bebauungen innerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen sollen.

Bei der Klausurtagung des Marktgemeinderates am 17.06.2023 wurde eine Bebauung innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten aufgrund der Bedeutung des Schutzgutes Trinkwasser ausgeschlossen.

Sachverhalt:

Die Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Übersee“ wurde am 02.11.1972 festgesetzt. Die Regelungen zur weiteren Schutzzone besagen, dass Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone verboten sind, sofern diese nicht an eine Sammelentwässerung angeschlossen werden. Diese Regelung entspricht nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes nicht mehr den heutigen



<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Es ist meiner Meinung nach also wichtig unseren jungen Gemeindemitgliedern und deren Nachwuchs die Möglichkeit zu geben überhaupt hier wohnen bleiben zu können, auch damit irgendwann diese Generation sich um unsere Gemeinde und die Gewerbebetriebe hier kümmern kann. Uns geht es nicht darum sich hier zu bereichern oder Häuser zu bauen und diese weiter zu verkaufen. Es geht darum unseren Kindern und <b>allen hier Ansässigen die Möglichkeit auf einen Lebensraum in der Nähe des Ortes und der Gemeinde zu geben in der sie aufgewachsen sind</b> und ihnen nicht verwehrt wird aufgrund von Wohnraumangel und dem weiter steigenden Zuwachs an Gemeindemitgliedern in den Letzten Jahren ihr Leben hier weiterzuführen.</p> <p>Ich bitte Sie hiermit die oben genannten Aspekte bei der Ausweisung des neuen Flächennutzungsplanes zu beachten und auf die Bedürfnisse unserer nachkommenden Generationen einzugehen. Zudem wäre es mir ein Anliegen eine Korrektur in Bezug auf die von Ihnen im Plan ausgewiesenen fehlende Möglichkeit zur weiteren baulichen Entwicklung im Bereich des Wasserschutzgebietes durchzuführen und dies nach der Wasserschutzgebietsverordnung entsprechend anzupassen.</p>	<p>Maßstäben. Neuere Schutzgebietsausweisungen wie das überlagernde Trinkwasserschutzgebiet „Aumühle“ verbieten jegliche baulichen Anlagen bzw. die Ausweisung neuer Baugebiete auch in der weiteren Zone. Sollte das Trinkwasserschutzgebietes „Übersee“ neu ausgewiesen werden, wäre die Schutzgebietsfläche bedeutend größer. Die Verordnung besitzt jedoch nach wie vor Rechtskraft. Formal sind damit Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone im Einzelfall zu prüfen.</p>
<p>Folgende Unterlagen wurden beigelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszug Amtsblatt Nr. 38 vom 21.09.1973 zur Verordnung des Trinkwasserschutzgebietes</li> <li>• Lageplan</li> </ul> 	
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Antrag wird nicht stattgegeben.</b></p> <p><b>Die Fläche wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</b></p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>9. [REDACTED], Körting</b> 15.05.2024	
<p><u>Darstellung westl. Teil des ehemaligen Körting/Katekgeländes</u> Anregung</p> <p>Ich schlage vor, auch in Grassau Ost wie in den Bereichen Mietenkam und Rottau in der <b>Leitbild-Karte</b> zu vermerken, dass ein <b>Ortskern erhalten</b> und entwickelt werden soll. ( * Stärkung der Ortsmitten ) Es wird hierfür der Bereich vorgesehen, der derzeit als Umstrukturierungsbereich in der Leitbildkarte dargestellt ist.</p> <p>Entsprechend wird vorgeschlagen, den Umgriff des sogenannten Hochhauses an der Bahnhofstraße und die dahinterliegenden Sheddachhallen, der bislang zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt ist, als <b>Kerngebiet und Mischgebiet</b> darzustellen (s. Planausschnitte)</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="225 902 525 1142"> </div> <div data-bbox="563 902 863 1142"> </div> </div> <p><b>Vorentwurf FNP</b>                      <b>Änderungsvorschlag</b></p> <p><b>Begründung:</b> In Grassau fehlt eine auch nach 22:00 Uhr rechtlich und faktisch lärmrobuste Kultur- und Veranstaltungsfläche insbesondere für junge Menschen. Darüber hinaus aber fehlt für Grassau Ost/Reifing ein Bereich mit Zentrumsfunktionen im Sinne von Kultur und Freizeitveranstaltungen, aber auch Sozialeinrichtungen. (Mit Zentrumsfunktionen ist hier nicht Einzelhandel gemeint, dies wäre in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausdrücklich auszuschließen) Nur die Darstellung MK ermöglicht meines Erachtens auf der einen Seite sowohl diese Zentrumsfunktionen mit Veranstaltungen, insbesondere für junge Leute, als auch Arbeitsplätze. Und sie sichert zudem das Ziel der Gemeinde, Wohnungsbau zu realisieren. Gleichzeitig wird signalisiert, dass an dieser Stelle eine hohe bauliche Dichte auch weiterhin angestrebt wird. Der Vorschlag, den südlichen Bereich nicht als Wohnbaufläche, sondern Mischgebiet darzustellen, soll der Bildung einer Pufferzone zum Wohngebiet dienen.</p>	<p>Das ehemalige Werksgebiet ist zwar prägend für den Gemeindeteil, kann aber nicht als „Ortskern“ im herkömmlichen Sinne bezeichnet werden. Aus diesem Grund wurde die Bezeichnung „Umstrukturierung / Nachnutzung bestehender Areale“ gewählt, der als sachgerechter erachtet wird. Die Bedeutung des Geländes wird auch mit dieser Einordnung gerecht. Die Darstellung sollte nicht geändert werden.</p> <p>In die Darstellung des FNP-Vorentwurfes wurde bewusst die Aufteilung des vom Marktgemeinderates beschlossenen Rahmenkonzeptes übernommen. Die Überarbeitung dieses Konzeptes läuft aktuell. Da die Neuordnung des ehemaligen Körting-Areals eines der wichtigsten Themen der städtebaulichen Entwicklung von Grassau für die kommenden Jahre beinhaltet sollte angestrebt werden, dass bis zur Auslegung des FNP-Entwurfes ein aktuelles abgestimmtes Konzept vorliegt, dass dann entsprechend in die Darstellung des FNP aufgenommen werden kann.</p> <p>Die konkreten Nutzungen in dem Gebiet werden im Rahmen des bereits angelaufenen Bauleitplanverfahrens BP „Gewerbepark Süd“ geregelt.</p> <p>Es ist richtig, dass in einem Kerngebiet höhere Dichten als in einem Mischgebiet zulässig sind. Um dem dörflichen Charakter von Grassau jedoch gerecht zu werden, kann es nicht Planungsziel sein hier eine 100%ige Versiegelung anzustreben. Die gewünschte bauliche Dichte ist auch innerhalb eines MI mit den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO zu realisieren. Ob der südliche Übergangsbereich zum Baubestand - wie im FNP - als Wohnbaufläche oder – wie vorgeschlagen - als gemischte Baufläche dargestellt / festgesetzt wird ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zu bestimmen und wird dann entsprechend in den FNP übernommen.</p> <p>Bei der Ausarbeitung des Konzeptes für das ehemalige Körting-Areal sind zahlreiche Abstimmungen, insbesondere zwischen den verschiedenen Eigentümern erforderlich. Sofern bis zur Genehmigung des neuen FNP kein allseits abgestimmtes Konzept vorliegt, wird ggf. parallel zum BP eine Änderung des FNP erforderlich.</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Darstellung im FNP erfolgt nach entsprechender Beschlusslage, bislang also entsprechend des Rahmenplans.</b>

<p><b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b></p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>10.</b> [REDACTED], <b>Fl.Nr. 1429/1-4, Mietenkam</b> Vertreten durch Kanzlei Nitschke, 15.05.2024</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft nehme zu dem ausgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für den Markt Grassau mit integriertem Landschaftsplan Stellung wie folgt:  
Meine Mandantschaft begehrt schon seit vielen Jahren die **Ausweisung von Bauland** auf den oben genannten Grundstücken.  
Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sieht auf den betroffenen Grundstücken trotz zahlreicher Anfragen und Anträge meiner Mandantschaft in der Vergangenheit lediglich Flächen für die Landwirtschaft (Acker- bzw. Grünland) vor.



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)

Zur Historie:  
Bereits im Jahr 2005 erfolgten erste Planungen zur Bebauung der gegenständlichen Grundstücke. Hierfür wurde vom Bauamt des Marktes Grassau folgender Bebauungsvorschlag vom 20.10.2005 erstellt:



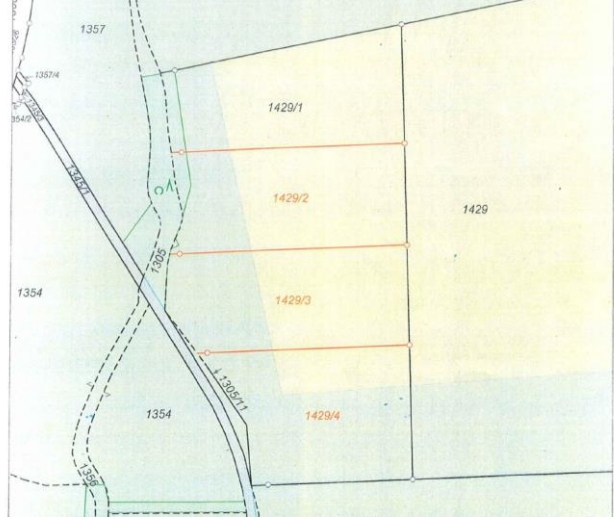
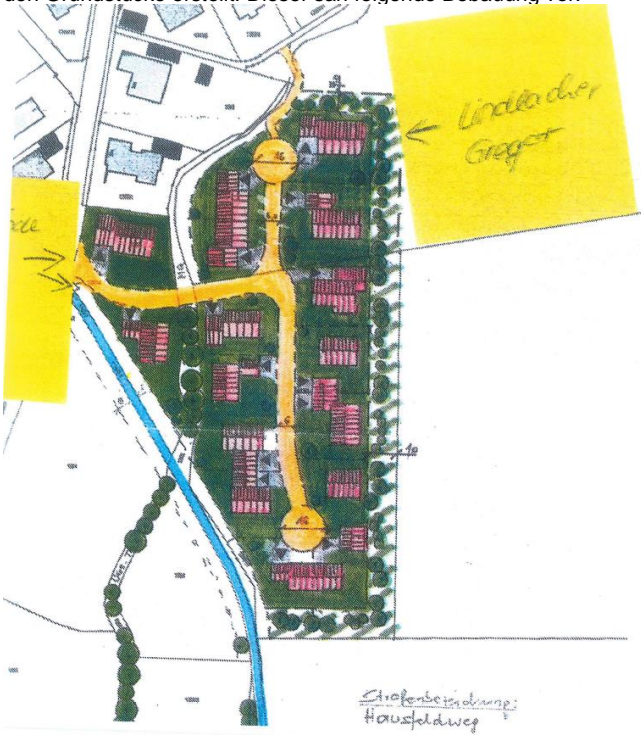
Der Vorschlag wurde vom Bauamt als Diskussionsgrundlage erstellt. Eine Behandlung im Marktgemeinderat hat nicht stattgefunden.

Meine Mandanten sind die weichenden Erben des Hofes Starzengruber in der Au. Aufgrund dieser aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeit der Grundstücke wurde das Grundstück Fl.-Nr. 1429 der Gemarkung Grassau zu gleichen Teilen aufgeteilt und an die weichenden Erben mit Vertrag vom 23.12.2005 überlassen wie folgt:

- Grundstück Fl.-Nr. 1429/1 an die Tochter Rosemarie Gnadl (diese hat das Grundstück bereits ihrem Sohn Lukas Gnadl überlassen)
- Grundstück Fl.-Nr. 1429/2 an die Tochter Johanna Riedl
- Grundstück Fl.-Nr. 1429/3 an die Tochter Margarete Kastner
- Grundstück Fl.-Nr. 1429/4 an den Sohn Josef Starzengruber


Die Teilung des Grundstückes und Überlassung an die weichenden Erben erfolgte innerhalb der Familie schon damals unter dem Gesichtspunkt einer späteren Bebaubarkeit, wie sie auch bereits vom Bauamt des Marktes Grassau aufgezeigt wurde.

Der FNP ist keine parzellenscharfe Planung. Bereits erfolgte Parzellierungen sind dabei nicht zwingend zu berücksichtigen.

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Teilung des Grundstückes ergibt sich aus folgender Flurkarte:</p> 	
<p>Am 04.10.2019 wurde vom Bauamt des Marktes ein erneuter Entwurf für die Bebauung der Grundstücke meiner Mandantschaft und der angrenzenden Grundstücke erstellt. Dieser sah folgende Bebauung vor:</p> 	<p>Der Vorschlag wurde vom Bauamt als Diskussionsgrundlage erstellt. Eine Behandlung im Marktgemeinderat hat nicht stattgefunden.</p>
<p>Daraufhin wurde am 08.10.2019 ein gemeinsamer Antrag meiner Mandantschaft auf Baulandausweisung durch Frau Johanna Riedl gestellt. Dieser Antrag wurde allerdings nach Wissen meiner Mandantschaft nicht behandelt. Mit Schreiben vom 28.02.2020 teilte die Gemeinde schließlich mit, dass der Antrag aufgrund der bevorstehenden Kommunalwahl zurückgestellt werde und ggf. auch andere Grundstücke in die Planungen einbezogen werden müssten. Frau Margarete Kastner hat mit Schreiben vom 30.09.2020 dann nochmals für alle Grundstückseigentümer um Weiterbearbeitung des Antrages gebeten.</p>	<p>Eine Gesamtbetrachtung des südöstlichen Bereichs von Mietenkam wurde ausführlich in der Klausurtagung am 17.06.2023 besprochen. Ergebnis war, dass der Bedarf für weiter Bauflächendarstellungen nicht gesehen wird. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wäre maximal eine Bebauung entlang der Mietenkammer Straße, westlich des Grabens, der durch die bestehende Vegetation den Raum klar begrenzt, vorstellbar. Die Flurnummern der Antragsteller wären dabei nicht eingeschlossen.</p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nachdem auch hiernach das Anliegen meiner Mandantschaft offensichtlich nicht behandelt wurde, hat Frau Johanna Riedl mit Schreiben vom 29.06.2021 nochmals darum gebeten, den Antrag dem Marktgemeinderat vorzulegen. Am 20.07.2021 fasste der Marktgemeinderat hierzu den Beschluss, dass derzeit keine Ausweisung erfolge und der Antrag meiner Mandantschaft erst im bevorstehenden Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden könnte. Eine schriftliche Benachrichtigung meiner Mandantschaft erfolgte nicht.</p> <p>Am 28.06.2023 wurde im Rahmen der Planungen für den neuen Flächennutzungsplan beschlossen, dass entlang der Mietenkamer Straße im Südosten keine weitere bauliche Entwicklung stattfinden soll. Meine Mandantschaft hat daraufhin mit Schreiben vom 10.07.2023 beantragt, die betroffenen Grundstücke im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes als Bauland auszuweisen.</p> <p>Ein persönliches Gespräch von Frau Margarete Kastner im Beisein ihrer Tochter Marie und dem Unterzeichner bei Herrn 1. Bürgermeister Kattari am 15.11.2023 ergab, dass das Anliegen meiner Mandantschaft nochmals im Rahmen der jetzigen Auslegung vorzubringen ist. Zusammengefasst bleibt zu den vorgenannten Ausführungen festzuhalten, dass der <b>Markt Grassau in früheren Zeiten dem Vorhaben</b> meiner Mandantschaft durchwegs <b>positiv gegenüberstand</b> und das Bauamt hierzu Unterstützung geleistet und entsprechende Bebauungsvorschläge erarbeitet hat.</p>	<p>Aus Gründen der Gesamtbilanz und unter der allgemeinen Zielstellung, dass aktuelle keine Neudarstellung in den Randbereichen der Ortsteile erfolgen sollen, wurde auch der städtebaulich vertretbare Ansatz einer Arrondierung entlang der Mietenkamer Straße nicht weiter verfolgt.</p>
<p><u>Zur familiären Situation:</u> Bei meiner Mandantschaft handelt es sich um die weichenden Erben des Hofes Starzengruber. Mittlerweile ist die zweite Generation seit der Überlassung der Grundstücke herangewachsen. Es sind insgesamt neun Kinder und bereits fünf Enkelkinder vorhanden. Die Familie ist ortsansässig und sozial engagiert. Auch die Kinder und Enkelkinder möchten in ihrer Heimat aufwachsen und weiter hier ihr Leben gestalten können. Wie in der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes auf S. 130 zutreffend festgestellt wurde, zeichnet sich der Ortsteil Mietenkam durch eine eigene Identität aus. Daher ist es auch das Anliegen mehrerer Familienmitglieder, hier weiter mit ihrer Familie leben zu können. Eine Aufstellung über die familiäre Situation meiner Mandantschaft ist wie folgt beigefügt:</p> <p>...</p> <p><i>Wie aus unserer „Familien-Aufstellung“ ersichtlich, ist bereits eine 2. Generation, seit der Übergabe der Grundstücke an uns Weichende Erben, herangewachsen.</i></p> <p><i>WIR als ortsansässige und sozial engagierte Familien möchten, dass UNSERE Kinder und Enkelkinder in unserer HEIMAT aufwachsen können und bitten SIE daher nochmals, unsere Anliegen genau zu prüfen.</i></p> <p><i>Gerne sind wir bereit einen ORTSTERMIN, zur Besichtigung der Grundstücke, mit den Zuständigkeiten, zu vereinbaren.</i></p>	<p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Zum Flächenbedarf:</u> In der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wird auf S. 131 darauf abgestellt, dass im Ortsteil Mietenkam noch ca. 0,7 ha Wohnbaulandreserve zur Verfügung stehen würde. Deutlich ergibt jedoch aus dem dortigen Plan zu den Flächenpotentialen, dass es sich hierbei um einzelne Grundstücke und derzeitige Baulücken handelt. Diese stehen jedoch nicht zum Verkauf und sind deshalb auch auf lange Sicht nicht verfügbar. In praktischer Hinsicht steht daher keine Wohnbaulandreserve im Ortsteil Mietenkam zur Verfügung. Hingegen besteht ein enormer Bedarf von einheimischen Familien an Bauland. Frau Marie Kastner hat hierzu eine Umfrage durchgeführt. Es haben insgesamt 24 Personen Bedarf an Bauland im Ortsteil Mietenkam bekundet.</p> <p>Eine Ausweisung der Grundstücke meiner Mandantschaft (und angrenzender Grundstücke) könnte diesen Flächenbedarf gut abdecken und den Ortsteil zukunftssicher aufstellen.</p> <p>Der Marktgemeinderat wird gebeten, diesen Flächenbedarf von einheimischen Familien - nicht nur meiner Mandantschaft - bei seinen weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Das Umfrageergebnis ist nachfolgend beigefügt: <i>(Liste mit 36 Namen, zahlreiche doppelt – 24 Personen)</i></p>	<p>Der FNP ist eine gesamtgemeindliche Planung, die immer den gesamtgemeindlichen Bezugsraum betrachten muss.</p> <p>Im Rahmen der informellen Bürgerbeteiligungsrunden wurden die Anregungen und Wünsche aus den Ortsteilen angehört. Danach stehen im Vergleich mit den anderen Ortsteilen in Mietenkam etwas weniger Flächenreserven für Wohnbauentwicklungen zur Verfügung.</p> <p>Als Besonderheit ist hier jedoch das SO Mehrgenerationenwohnen dargestellt, dass im zukünftigen Wohnraumangebot zu berücksichtigen ist.</p>

<p><b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b></p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>Ortsplanerische Aspekte:</u> Der Ortsteil Mietenkam hat gerade in den letzten Jahren einen erheblichen Zuwachs an Bebauung im südwestlichen Bereich erfahren. Hingegen ist der südöstliche Bereich von jeglicher baulicher Entwicklung ausgenommen. Ein perspektivischer Blick aus Süden auf den Ortsteil Mietenkam zeigt deutlich, dass sich eine behutsame Ausweisung von Bauland auch im südöstlichen Bereich geradezu anbieten würde, um die Entwicklungsmöglichkeit und Zukunftsfähigkeit von Mietenkam sicherzustellen. Eine entsprechende Ansicht ist nachfolgend beigefügt:</p>  <p><i>Gemeinschaftsgrund der Erben, 2070 m<sup>2</sup></i></p>	<p>Im Luftbild ist klar erkennbar, dass der Gehölzbestand westlich der betroffenen Grundstücke eine klare räumliche Zäsur darstellt. Eine Bebauung über diese „Linie“ hinaus ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu empfehlen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><u>Städtebauliche Regelungen:</u> Meine Mandantschaft ist im Falle einer Ausweisung ihrer Grundstücke selbstverständlich auch bereit, entsprechende städtebauliche Regelungen mit dem Markt Grassau abzuschließen und zeigt sich für diesbezügliche Verhandlungen vollkommen gesprächsoffen. Der Marktgemeinderat möge daher nicht verkennen, dass bei einer Ausweisung der Grundstücke meiner Mandantschaft (und angrenzender Grundstücke) viele andere Bauwerber und damit letztlich auch der Markt Grassau profitieren können.</p>	<p>Nicht Gegenstand des FNP</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

<p>Nach alledem wird von meiner Mandantschaft nochmals <b>beantragt, die Grundstücke Fl.-Nrn. 1429/1, 1429/2, 1429/3 und 1429/4 der Gemarkung Grassau bei den weiteren Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den Markt Grassau als Wohnbaufläche aufzunehmen.</b> Meine Mandantschaft befürchtet, dass nach Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ansonsten jegliche bauliche Entwicklung über Jahrzehnte verwirkt sein wird. Ich darf den Marktgemeinderat im Namen meiner Mandantschaft daher <b>um wohlwollende Entscheidung bitten.</b></p>	<p>Die Gemeinde unterliegt bei der Flächendarstellung dem Anbindegebot. U.a. bedeutet das, dass neue Siedlungsflächen am Siedlungsbestand angebunden sein müssen. Die von den Einwänden zur Aufnahme als Wohnbauflächen genannten Flurnummern sind nicht am Siedlungskörper von Mietenkam angebunden. Eine Anbindung könnte nur geschaffen werden, wenn die Gemeinde weitere, heute unbebaute Flächen, westlich der genannten Flurnummern, in die neue Flächendarstellung aufnimmt. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den gemeindlichen, städtebaulichen Zielsetzungen, siehe Kapitel 2.2 der Begründung, wonach die zukünftigen Flächenbedarfe v.a. durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sowie durch Arrondierungen am Siedlungskörper gedeckt werden sollen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	Damit trägt die Gemeinde zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden bei, gemäß den Ziele der Regional- und Landesplanung.  Die im vorliegenden Fall notwendigen Neudarstellungen von Wohnbauflächen, würden zudem den Bedarf an neuen Wohnbauflächen bei gesamtbilanzieller Betrachtung übersteigen.
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Antrag wird nicht stattgegeben.</b>  <b>Die Grundstücke werden weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</b>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)  
Stellungnahme

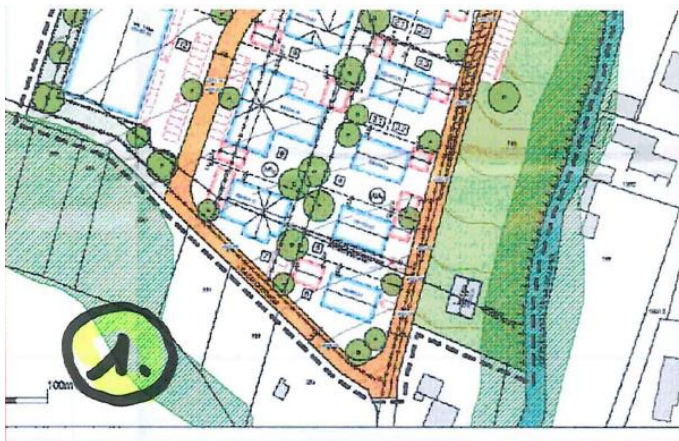
Stellungnahme der Gemeinde /  
Kommentar Plankreis  
**Beschlussvorschlag**

11. [REDACTED], Fl.Nr. 232 und [REDACTED], Fl.Nr. 231, Rottau

15.05.2024

Wir wenden uns mit diesem Schreiben an Sie, um unseren Einwand für Flurnummer 232/231; Gemarkung Rottau zum Ausdruck zu bringen.

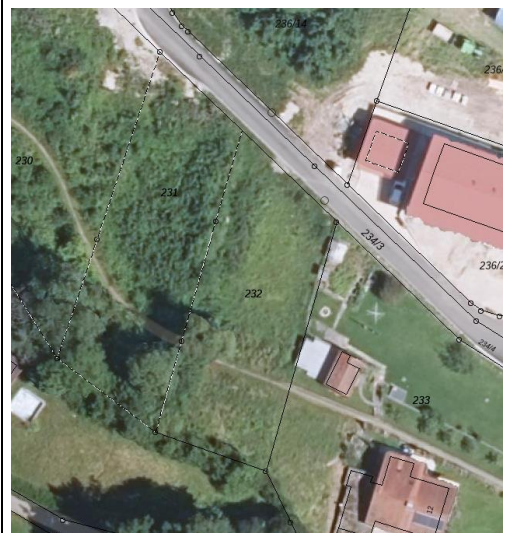
In der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau - West“ (gen. 12.06.2020) sind die Flächen 232 und 231 Freiflächen. Das Grundstück ist ein **Wiesengrundstück, ohne Baumbestand**. (Siehe Abb. 1 - Anhang)




Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)

Die Grundstücke grenzen an den biotopkartierten Leitenwald an. Im Süden und im Westen sind die Gehölzbestände biotopkartiert. Die weiteren Gehölzbestände auf den Flurstücken wurden gerodet. Da hierfür keine Rodungserlaubnis eingeholt wurde handelt es bei den Flächen nach wie vor um Wald nach Waldgesetz und wurden entsprechend im Plan dargestellt.

Das Grundstück wurde immer gemäht und als Freizeitgrundstück genutzt. In der aktuellen Version des FNP, ist dies **entgegen der Tatsache als Wald** dargestellt. (siehe Abb. 2 - Anhang) Wir bitten dies zu ändern.





<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Abb. 3: zeigt eine bestehende und durch den „Bebauungsplan Rottau - West“ genehmigte Bebauung. Zudem wird in Abb. 3 deutlich, dass die Grundstücke in Mitten von genehmigten und bestehenden Bebauungen liegen.</p>  <p>Folgende Punkte der <b>Infrastruktur</b> sind <b>dort bereits vorhanden</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Verkehrsanbindung</li> <li>• Anliegen der Grundstücke an eine öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>• Wasserversorgung sowie Stromversorgung liegen bereits in den Grundstücken im Zuge des Straßenbaus für das Baugebiet</li> </ul> <p>Durch die Punkte wird deutlich, dass diese Punkte gemäß einem Auszug aus dem FNP vor allem im Sinne der <i>weiteren Siedlungsentwicklung an den vorhanden und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein muss</i>, und hiermit belegbar auch bereits umgesetzt sind.</p> <p>Unter allen genannten Aspekten und unter Berücksichtigung unserer Bedenken und bereits umgesetzten Vorgaben des alten, genehmigten Bebauungsplanes, bitten wir Sie eine <b>Änderung</b> dahingehend vorzunehmen.</p>	<p><i>Sh. auch Einwand Nr. 1 (Gerlinde Huber)</i>                      Ebenso wie das angrenzende Grundstück Fl.Nr.233 entspricht auch eine weitere bauliche Entwicklung auf den beiden Grundstücken in Ortsrandlage nicht den kommunalen Entwicklungszielen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Antrag wird nicht stattgegeben.</b></p> <p><b>Die Darstellung der Grundstücke erfolgt unverändert als Waldfläche.</b></p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)  
Stellungnahme

Stellungnahme der Gemeinde /  
Kommentar Plankreis  
**Beschlussvorschlag**

12. [REDACTED], ONE Living, Fl.Nr. 343

15.05.2024

Wir wenden uns mit diesem Schreiben an Sie, um unseren Einwand für Flurnummer 343; Gemarkung Rottau zum Ausdruck zu bringen.

Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Grassau ist ein Schritt in die Zukunft, allerdings sollte dieser auch unter Berücksichtigung der Entwicklung, des Fortschrittes und des Lebenserhalts der nächsten Generationen erstellt werden. In einer Anmerkung zur Zusammenfassung eines Gesprächsprotokolls wird auch von Herrn Brgm. Kattari vorgebracht, dass: „Die Ansiedlung von Ärzten wird vom Marktgemeinderat grundsätzlich positiv gesehen. Dies ändert aber im Meinungsbild der Kolleginnen und Kollegen nichts daran, dass die Lage (und darum geht es ja im Wesentlichen!) Ihres Bauvorhabens derzeit als nicht zustimmungsfähig erachtet wird.“ (28.07.2023; 17:51 Uhr)

Um diese Aussage aufzugreifen, wird hiermit eine zukünftige Bebauung nicht ausgeschlossen, welches allerdings durch einen FNP mit einer durchaus beachtlichen Wirkungsspanne in näherer Zukunft kategorisch ausgeschlossen wird, falls es hier nicht in Betracht gezogen wird. Dies unter dem Aspekt, dass ein Flächennutzungsplan ja kein Bebauungsplan ist, jedoch die Entwicklung der kommenden Jahrzehnte berücksichtigen sollte sowie, soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang - zum Wohle der künftigen Generationen und der Allgemeinheit dienen soll. Aber dies vom Marktgemeinderat derzeit nicht gewünscht ist.

Aufgrund des belegbaren, drohenden Ärzte-/Zahnärztemangels in den kommenden Jahren, welcher auch bereits dem Marktgemeinderat (vor allem durch die Meinungsumfrage zur Neugründung einer Allgemeinärztlichen sowie Zahnärztlichen Praxis durch Brgm. Kattari) mehrfach mittels Pressestatements und Marktforschungsberechnungen vorgelegt wurde, sollte in einem zukunftsweisendem FNP durchaus auf eine **ärztliche Versorgung** für die Bürgerinnen und Bürger in Rottau Rücksicht genommen werden.

Die aktuell vorliegende Version des Flächennutzungsplanes, **berücksichtigt einige Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau Nord“, noch nicht.**

Folgende Punkte unterstreichen den vorgebrachten Einwand:

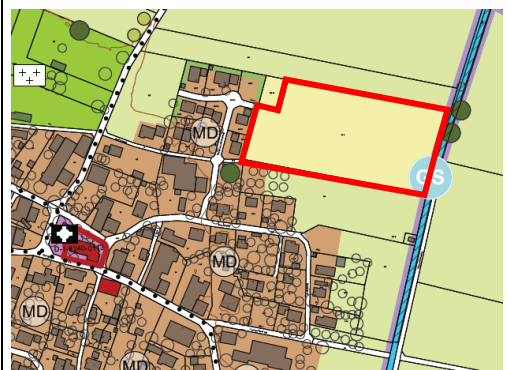
- In der Begründung des FNP „Erweiterung des Bebauungsplanes Rottau – Nord“, gibt es unter Punkt 7.1 bereits eine Begründung für eine **künftige Baugebietserweiterung** welche durch die Notwendigkeit einer Wendeplatte und einen Straßenarm in Sinne der Straßenerschließung für ein mögliches weiteres Baugebiet, in Ostrichtung festgelegt wurde.
- Die Erschließung wurde damals mit Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Stromversorgung deshalb ebenfalls festgelegt, (Punkt 7.2) und liegen auch im geplanten weiteren Straßenraum am Grundstück 343 an.
- Eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme der Firma Schlothauer & Bauer (Projektnummer 2022- 05 - 08), welches die Gemeinde Grassau zur Erschließungssituation, im Bereich Salchtweg Rottau, zudem auch den östlichen Teil des Baugebietes Rottau - Nord betrifft, in Auftrag gegeben hat, legt dar, dass eine in Zukunft weitere Bebauung keine Grenzwerte überschreiten würde.

In folgenden Punkten wird deutlich, dass diese Punkte gemäß einem Auszug aus dem FNP vor allem im Sinne der *weiteren Siedlungsentwicklung an den vorhanden und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein muss*, und hiermit belegbar auch bereits umgesetzt sind.

Zu dem Gebot der organischen Entwicklung und Ortsabrundung fällt ins Auge, dass dieses in diesem Gebiet derzeit noch nicht umgesetzt ist. Um dies zu verdeutlichen anbei ein Planausschnitt aus dem neuen FNP mit Einzeichnung einer möglichen Abrundung (rote Linie).



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023




Erweiterung BP Nr.5 „Rottau – Nord“ (2015)

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine spätere Erweiterung des Baugebietes bereits angedacht, allerdings nach West und nicht nach Ost:




... In Westrichtung kann somit später bei Bedarf eine Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße „Hackenstraße“ erfolgen. ...

Die bestehende Erschließungssituation ließe jedoch auch eine Erweiterung in östliche Richtung zu.

Ergebnis der Bürgerveranstaltungen und der Klauertagung war jedoch, dass Rottau auf Grund der jüngsten Entwicklungen vorerst nicht wachsen soll.

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
 <p><i>Planausschnitt FI Nr 343 Blaue Linien sind Grenzlinien von noch nicht vermessenen Teilflächen anderer Eigentümer im Grundstück FI 343 (nicht mehr im Besitz des Eigentümers vom Restgrundstück 343)</i></p> <p>Unter allen genannten Aspekten und unter Berücksichtigung unserer Bedenken und bereits umgesetzten Vorgaben des alten FNP, bitten wir Sie eine Änderung dahingehend vorzunehmen.</p>	<p><i>(Klausurtagung: Dorfcharakter erhalten, keine bauliche Entwicklung, derzeitigen Ortsrand einhalten)</i></p> <p>An der Darstellung des FNP-Vorentwurfes sollte daher unverändert festgehalten werden.</p> <p>Dies entspricht den gemeindlichen, städtebaulichen Zielsetzungen, siehe Kapitel 2.2 der Begründung, wonach die zukünftigen Flächenbedarfe v.a. durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen sowie durch Arrondierungen am Siedlungskörper gedeckt werden sollen. Damit trägt die Gemeinde zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden bei, gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung.</p> <p>Die im vorliegenden Fall angesprochene Neudarstellungen von Wohnbauflächen, würde das Maß einer Arrondierung am Siedlungskörper überschreiten (u.a. ist eine neue Erschließungsstraße erforderlich). Zudem wird zum aktuellen Zeitpunkt der Bedarf an neuen Wohnbauflächen bei gesamtbilanzieller Betrachtung an dieser Stelle nicht gesehen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Dem Antrag wird nicht stattgegeben.</b></p> <p><b>Die Darstellung erfolgt unverändert als Fläche für die Landwirtschaft.</b></p>

<p><b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b></p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>13.</b> [REDACTED], <b>Fl.Nr. 881, Viehhausen</b> 15.05.2024</p> <p>Ich erhebe eine Einwendung gegen den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes betreffend des Flurstückes Nr. 881 in Viehhausen, Lindenfeldweg 8</p> <p>Bei diesem Vorentwurf wird mein Grundstück willkürlich längs in der Mitte geteilt. Das Wohngebäude steht auf einer gemischten Baufläche wie die übrigen Grundstücke in Viehhausen und wie im derzeit geltenden Flächennutzungsplan festgehalten. Bei dem Vorentwurf wird die südliche Hälfte als Grünland ausgewiesen - auf diesem Bereich steht bereits eine Garage.</p> <p>Das anschließende Grundstück, Flurstück Nr. 880/1 gehört auch mir, es war und bleibt ein Wiesengrundstück - eine Grünlandfläche, die seit Jahrzehnten ein Landwirt zur Futtergewinnung für seinen Milchviehbestand nutzt.</p> <p>Im Bereich Mitterfeldweg wurde die Einteilung als gemischte Baufläche bei dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans auch nicht verändert. Mein Anliegen ist, daß das <b>gesamte Grundstück</b> (Nr. 881) wie bisher eine <b>gemischte Baufläche</b> sein soll.</p>  <p><i>Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)</i></p>  <p><i>Ausschnitt rechtswirksamer FNP</i></p>  <p><i>Änderung mittels Einspruch</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p>Der Flächennutzungsplan ist keine parzellenscharfe Planung. Die Abgrenzung der dargestellten Bauflächen muss sich daher nicht an den Grundstücksgrenzen orientieren. Die Rücknahme der Baufläche im südlichen Grundstücksbereich schließt eine landwirtschaftliche Nutzung nicht aus. Bauliche Entwicklungen sollten hier jedoch nicht mehr erfolgen. Auch auf der östlichen Seite des Lindenfeldweges erfolgte gegenüber dem rechtswirksamen FNP eine Rücknahme der Bauflächendarstellung auf den Gebäudebestand.</p> <p><b>Es wird vorgeschlagen die Flächendarstellung nach Süden, auch aufgrund der vorhandenen Ortsrandeingrünung zu erweitern.</b></p> <p><b>Dem Antrag wird stattgegeben. Das Grundstück wird komplett als Dorfgebiet dargestellt.</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>14. [REDACTED], 16.05.2024</p>	
<p>Anregungen</p>	
<p><u>Vorbemerkung</u> Grundsätzlich finde ich den Angang, sich sehr stark an der vorhandenen Nutzung und Bauleitplanung zu orientieren, gut nachvollziehbar und aufbereitet. Ausdrücklich unterstützen möchte ich dabei das Ziel den Flächenverbrauch durch weitgehende Beibehaltung der vorhandenen Darstellungen so gering wie möglich zu halten. Ebenso finde ich Planwerk und Begründung grundsätzlich systematisch und inhaltlich gut hergeleitet, aufbereitet und gut lesbar. Es wäre aus meiner Sicht jedoch wünschenswert die unten genannten Themen noch weiter zu vertiefen, auch, wenn sie ggfs. noch nicht einer unmittelbaren Lösung im Rahmen des für den neuen Flächennutzungsplan gesetzten Zeitrahmens zugeführt werden können.</p>	
<p><u>Dorfentwicklung/Städtebau</u> <b>Nachverdichtung /Erhalt von dörflichen Strukturen</b> Auch wenn nur ein moderates Wachstum angestrebt wird, wird voraussichtlich auf Grassau auch in den nächsten Jahrzehnten ein erheblicher Siedlungsdruck lasten. Eine Abwägung und entsprechende Darstellung, welche Bereiche hier besonders geeignet für Nachverdichtung sind und entsprechend derzeit schon bauleitplanerisch angegangen werden bzw. auf mittlere Sicht angegangen werden sollten, wäre meines Erachtens sinnvoll (s. Schraffur Nachverdichtungsbereiche oder im Umkehrschluss Abgrenzung von Bereichen, wie alte Ortskerne die nicht in Nachverdichtungsüberlegungen einbezogen werden sollten).</p>	<p>In der Themenkarte „Potentiale“ wurden einzelne unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile ohne bestehendes Baurecht aufgenommen und in der Bilanz berücksichtigt, als Flächen die ggf. für eine Nachverdichtung geeignet sind.</p> <p>Sicherlich sind verschiedene Bereiche im Gemeindegebiet auch für eine flächenhafte Nachverdichtung geeignet. Die Aufnahme dazu geeigneter Flächen müsste flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet erfolgen. Da dies eine differenzierte Erhebung und Betrachtung bis in die Baupläne hinein bedarf, übersteigt dies die Leistungsfähigkeit des FNP.</p> <p>Aus der Begründung zum FNP ist jedoch deutlich zu entnehmen, dass die Gemeinde langfristig eine Anhebung der Siedlungsdichte anstrebt. Dies soll sich nicht nur im Rahmen der Neuordnung und Umstrukturierung des Körtling-Areals widerspiegeln sondern auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im bereits bebauten Bereich Berücksichtigung finden.</p> <p>Eine Abgrenzung von Bereichen, die nicht weiter verdichtet werden sollten, erscheint nicht zielführend. Eine ggf. angedachte Nachverdichtung sollte immer im Einzelfall betrachtet werden und nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Zudem sind diese Bereiche bereits meist durch verbindliche Bauleitplanungen geregelt und erfordern eine BP-Änderung, was auch wieder eine Einzelfallbetrachtung mit sich führt.</p>
<p><u>Landschaftsplanung</u> <b>Bäche</b> Ich halte eine <b>stärkere Aufarbeitung</b> der Problematik der zum Teil sehr stark verbauten Bäche unter dem Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes und der ungepufferten und ungefilterten Einleitungen von Oberflächenwässern (s. Straßenflächen und andere versiegelte Bereiche) für erforderlich. Dies sollte räumlich differenziert aufbereitet werden und Zonen benannt werden, in denen <b>besonderer Handlungsbedarf</b> ist. Bei dieser Anregung wird ausdrücklich anerkannt, dass in der Begründung diese Ziele benannt sind und auch ein Symbol im Plan verwendet wird. Sollte es fachlich nicht leistbar sein, im Rahmen des Neuaufstellungsverfahrens räumlich differenziertere Hinweise zu geben, d.h. wo insgesamt und vor allem prioritär Handlungsbedarf gesehen wird, halte ich es dennoch für erforderlich landschaftsplanerische Aussagen für räumlich klar greifbare</p>	<p>Die Darstellungen im Plan orientieren sich an der Gewässerstrukturkartierung. Diese ist in der Beikarte 3.2 Gewässerstruktur dargestellt. Grundsätzlich lässt sich aus diesen Darstellungen eine Dringlichkeit ableiten, z.B. für Abschnitte der Rött und des Tennbodenbachs, Hindlinger Bachs und Moosbach die in der Gewässerstruktur insgesamt sehr stark verändert sind.</p> <p><b>Um diesen Zusammenhang zu verdeutlichen, wird der Legendenpunkt „Verbesserung der Gewässerstruktur“ um einen Verweis auf die Beikarte 3.2 Gewässerstruktur ergänzt und in der Begründung wird eine Erläuterung des sich</b></p>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
Bereiche zu erarbeiten, die in differenziert benannten Folgeschritten untersucht und beplant werden müssen.	<b>hieraus ggf. ableitende Handlungsbedarfs aufgenommen.</b>
<p><b>Eignungsflächen für Paludikultur/Wiedervernässung</b> Im Landschaftsplan sollten räumlich detaillierter für Wiedervernässung geeignete Bereiche bzw. Feuchtbereiche, in denen nach neuestem Forschungsstand mittelfristig ertragreichere Bewirtschaftungssysteme als die heutige Grünlandwirtschaft denkbar sind, angesprochen werden.</p>	<p>Die Bewirtschaftungsform der Paludikultur bekommt insbesondere mit dem Klimaschutz und der Speicherung von CO2 starke Bedeutung. Gemäß den Aussagen des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) können neben der Vermeidung von Treibhausgasen potentiell auch bedrohte Tierarten der Moore davon profitieren. Das Konzept befindet sich allerdings augenblicklich noch im Erprobungs- und Entwicklungszustand.</p> <p>Im Plan sind Bereiche zur „Förderung des „spezifischen (Biotop)Entwicklungspotenzials von Niedermoor und Anmoorgley (beginnende Entwicklungsstufe zum Moor)“ dargestellt (siehe auch Themenkarte 1.2 Übersichtsbodenkarte). Diese Bereiche stellen u.a. auch Eignungsflächen für Paludikultur dar.</p> <p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass über das „Moorbauernprogramm“ seit 2024 der Anbau von Paludikulturen gefördert wird.</p> <p><b>Um diesen Sachverhalt zu verdeutlichen wird die Eignung zum Einsatz von Paludikultur in der Legende ergänzt sowie in der Begründung ein Hinweis zum Einsatz von Paludikultur auf entsprechenden Standorten aufgenommen.</b></p>
<p><b>Landwirtschaftliche Eignung /Bodengüte</b> Die Karte 3.1.2 Bodenübersichtskarte gibt zwar einige Möglichkeiten der Interpretation der Bodengüte. Es wäre m.E. für eine Vielzahl von Standortdebatten hilfreich eine detaillierte Bodengütekarte beizufügen und textlich die <b>Nutzungseignung</b> vertiefter zu diskutieren (s. z.B. zukünftige Diskussionen um Siedlungserweiterungen und Infrastrukturstandorte wie Freiflächenphotovoltaik). Nach meinem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Standortverhältnisse in Grassau langfristig bzw. grundsätzlich weit mehr Kulturen als die bislang dominierende Grünlandwirtschaft denken lassen und Erwerbsmöglichkeiten bieten könnten (s. z.B. Obstgehölze wie Johannisbeeren; Holunder und andere Spezialkulturen; s.a. historisch gab es ertragreiche Baumschulkulturen)</p>	<p>Eine Diskussion über die Nutzungseignung von Standorten auf Basis der Bodenschätzungskarte kann nur zielgerichtet und themenspezifisch erfolgen. Eine generelle Darlegung der Nutzungseignung im FNP/LP ist daher nicht zielführend.</p> <p><b>Alternativ: Es werden die Themenkarten zum Schutzgut Boden um die Themenkarte Bodenschätzung ergänzt.</b> Ein entsprechender Datenbestand liegt vor. Hier wäre zu klären in welchen Stufen eine Darstellung erfolgen soll.</p> <p>Hinweis: Im UmweltAtlas Bayern steht z.B. die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 sowie die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden, abgeleitet aus der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung frei zur Einsicht zu Verfügung.</p> <p>Für fachspezifische Auswertungen der Bodenschätzungskarte z.B. für Agrarstrukturplanungen oder Freiflächen-PV-Analysen stehen Daten im Maßstab 1:5.000 käuflich zur Verfügung.</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Themenkarten und Begründung werden zu den Themen Einsatz von Paludikultur, Gewässerstruktur und Bodenschätzung ergänzt.</b>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**15. [REDACTED], Fl.Nr. 949, Grassau**  
16.05.2024

Ich Nikolaus Noichl, Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 949 Gemarkung Grassau), das in der Durchlüftungsschneise zwischen Grassau-Ort und Reifing an der Aichstraße liegt.

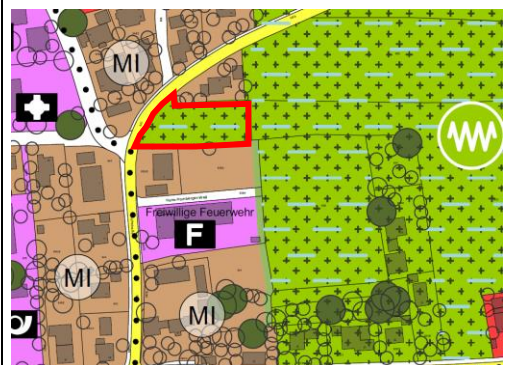
Mein Anliegen ist, dass die **Teilfläche** zwischen der Bebauung und Baugrundstücke am Hans-Hornberger-Weg und der Familie Wruß, bis zur neuen Baulinie des Feuerwehrhauses **aus der Durchlüftungsschneise entnommen** wird.

Diese Teilfläche könnte man als Baulücke bezeichnen, und es wäre hier an dieser Stelle besser, ein Wohnen-Allgemein einzufügen. Um in Zukunft einer Wohnbebauung auf diesem Grundstück zustimmen zu können. Leider wurde **vor einigen Jahren**, durch meine Eltern (Nikolaus und Doris Noichl), ein **bestehendes Baurecht auf dieser Fläche gelöscht**.

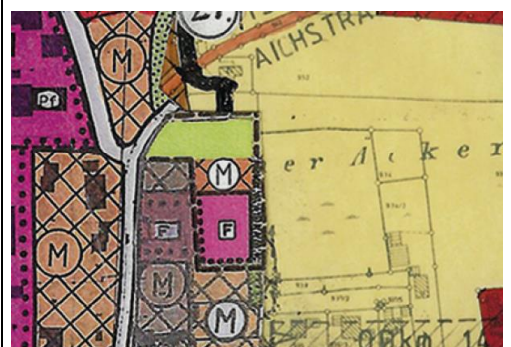
Ich bedanke mich für die Bearbeitung und hoffe auf Übereinstimmung der Verwaltung und des Marktgemeinderates über meine Anregung.



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

Im Ursprungs-Bebauungsplan Grassau Nord befand sich an der Aichstraße ein Baurecht für ein Gebäude.  
Im Zusammenhang mit den bereits bebauten Flächen ist das bereits erschlossene Grundstück für eine Lückenschließung geeignet. Es wird vorgeschlagen, die damals erfolgte Rücknahme der Baufläche wieder zurückzunehmen und das Grundstück in die gemischte Baufläche mit einzubeziehen.

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Antrag wird stattgegeben.</b>  <b>Fl. Nr. 949 wird im FNP-Entwurf als Mischgebiet dargestellt.</b>
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>16. [REDACTED], Bevölkerungsentwicklung</b> 17.05.2024	
<p>nach Durchsicht und sorgsamer Prüfung der ausgelegten Pläne und online verfügbaren Dokumente zum Entwurf des neuen FNP möchte ich aus der Perspektive einer Bürgerin aus dem Ortsteil Mietenkam Stellung nehmen.</p> <p>Da ich mich von Berufswegen immer wieder demografischen und sozio-ökonomischen Entwicklungen befasse, habe ich mich insbesondere auch mit diesen für den FNP wichtigen Grundlagen befasst.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf des FNP wird auf die bisherige <b>Bevölkerungsentwicklung</b> und den Flächenverbrauch sowie auf vorliegende Prognosen eingegangen (Kap. 1.3.1). Diese Darstellungen und insbesondere die daran anschließende Schlussfolgerung für den „Planungshorizont des FNP“ weisen meines Erachtens <b>erhebliche Mängel</b> auf, die in der Zukunft zu erheblichen sozioökonomischen Fehlentwicklungen und Risiken für den Markt Grassau führen können. Im Einzelnen:</p>	
<p><u>Einwand 1:</u> Die Annahme eines Bevölkerungszuwachses von lediglich 580 Personen im Planungszeitraum von 15 Jahren ist unrealistisch. Sie baut in keiner Weise auf den Entwicklungen früherer Planungszeiträume auf und wird – selbst bei einer realistischen Minimalplanung - 2030 von der Realität eingeholt.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Bevölkerung in Grassau wuchs im 10 Jahreszeitraum von 6.385 (2010*) auf 6.963 (2020) um 578 Personen oder 0,91% pro Jahr. Dies entspricht einer sehr moderaten Bevölkerungsentwicklung, die vollständig der langfristigen Entwicklung in Grassau entspricht. Der auch im Bericht angesprochene Ausnahmezeitraum mit außergewöhnlichem Bevölkerungswachstum fußt lediglich auf den Jahren 2021/22: Die Bevölkerung wächst um 265 Personen oder 1,9% pro Jahr. Schon in 2023 ist diese Wachstumsphase beendet, im dritten Quartal 2023 (letzte verfügbare Angabe) wächst die Bevölkerung Grassaus lediglich um 36 Personen und zählt nun 7.264 Menschen. Das heißt, über den Entwicklungszeitraum von 2010 bis 2023 (13 Jahre) leben 879 Menschen mehr in Grassau als das Gemeindegebiet durch Tod oder Wegzug verliert. Im Durchschnitt dieser 13 Jahre (2010-2023) wächst die Gemeinde jährlich um 1,05%. Lässt man die Ausnahmejahre 2021/22 außen vor liegt der Wachstumsfaktor für eine sehr moderate Bevölkerungsentwicklung also bei <b>rund 1% Wachstum pro Jahr</b>. (Dieser Faktor liegt deutlich unterhalb der im Bericht genannten 1,2% für stetiges Wachstum).</p> <p>Doch selbst bei nur 1% jährlichem Bevölkerungswachstum wird Grassau bereits im Jahr 2030 den angenommenen Zuwachs von 580 gegenüber 2022 erreicht haben: Statt der angenommen 7.805 Menschen im Jahr 2037 werden bereits nach 8 Jahren im Gemeindegebiet 7.827 Menschen leben.</p> <p><b>Würde man eine rein politische Setzung vornehmen, die absolut nicht auf den historischen Daten fußt, dann muss man die jährliche Entwicklung auf 0,52% Bevölkerungswachstum begrenzen. Das wäre eine Wachstumsrate, die in der Nachkriegsära noch nie über einen Zeitraum von 15 Jahren erreicht wurde.</b></p> <p><small>* Hinweis: Die Angaben von 2010 und 2023 sind ergänzt aus den Daten des Bay. Landesamts für Statistik. Ziel war es, annähernd einen Entwicklungszeitraum von 15 Jahren abzubilden. Vor 2010 sind keine Daten im selben Datenabruf verfügbar.</small></p>	<p>Der Planung liegen die aktuellen statistischen Daten und Prognosen des Bayerischen Landesamts für Statistik zu Grunde. Diese Bezugsquelle ist von Seiten der Regierung von Oberbayern und der zuständigen Genehmigungsbehörde anerkannt und in der Planung zu berücksichtigen. Eigene Erhebungen und Prognosen werden nicht durchgeführt</p> <p>Im Rahmen der Klausurtagung zum Flächennutzungsplan in Juni 2023 wurde das künftige Siedlungswachstum von Grassau intensiv diskutiert. Grassau ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Zu den wachsenden Bevölkerungszahlen wird ein Nachziehen der Infrastruktur erforderlich, was die Gemeinde vor große Herausforderungen stellt. Diese Entwicklungstendenz soll bewusst nicht fortgeführt werden.</p> <p>Das prognostizierte Bevölkerungswachstum des Landesamtes für Statistik unterstreicht den gemeindlichen Willen, das Wachstum der vergangenen Jahre nicht so weiterführen zu wollen und planerisch zu reagieren.</p> <p>Dieses prognostiziert auf einen Zeitraum von 20 Jahren eine Bevölkerungszunahme von 7,7% bzw. 0,4% / Jahr. Der Planungsansatz für den FNP wurde gering darüber - mit ca. 0,5% / Jahr - gewählt was einen Zuwachs von 580 Personen für den Planungshorizont des FNP von 15 Jahren bedeutet. Dieser moderate Entwicklungsansatz wird von der Gemeinde mitgetragen und ebenso von der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt begrüßt.</p> <p><u>Sachstand hinsichtlich Zensus</u> In der zweiten Hälfte 2024 sollen die Ergebnisse aus dem Zensus 2022 veröffentlicht werden, woraus es nochmal zu Verschiebungen bei den Zahlen kommen wird, die dann neu für Grassau bewertet werden müssen. Die inzwischen ersten veröffentlichten Zahlen zum tatsächlichen Bevölkerungsstand (Zensus 2022 - Regionaltabelle Bevölkerung, Statistisches Bundesamt) im Vergleich zu den angenommenen Bevölkerungsprognosen auf Basis des Zensus 2011 haben für Grassau ergeben, dass Ende Juni 2022 ca. 500 Einwohner weniger gemeldet waren als in der</p>



<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

Jahr	Bevölkerungs- entwicklung (Fortschreibung moderates Wachstum)	Wachstums- faktor	Bevölkerungs- entwicklung (Fortschreibung mit Entwicklungsziel +580)	Wachstums- faktor
2022	7.228	1,0%	7.228	0,5%
2023	7.300	1,0%	7.266	0,5%
2024	7.373	1,0%	7.303	0,5%
2025	7.447	1,0%	7.341	0,5%
2026	7.521	1,0%	7.380	0,5%
2027	7.597	1,0%	7.418	0,5%
2028	7.673	1,0%	7.456	0,5%
2029	7.749	1,0%	7.495	0,5%
2030	<b>7.827</b>	1,0%	7.534	0,5%
2031	7.905	1,0%	7.573	0,5%
2032	7.984	1,0%	7.613	0,5%
2033	8.064	1,0%	7.652	0,5%
2034	8.145	1,0%	7.692	0,5%
2035	8.226	1,0%	7.732	0,5%
2036	8.308	1,0%	7.772	0,5%
2037	8.391	1,0%	<b>7.813</b>	0,5%

Bevölkerungsvorausberechnung für diesen Zeitpunkt ermittelt wurden (6.752 Einwohner statt 7.248). Eine neue Bevölkerungsvorausberechnung liegt noch nicht vor, es ist aber aufgrund dieser Information davon auszugehen, dass das prognostizierte-Wachstum für die kommenden Jahre für den Markt Grassau eher etwas geringer als bisher ausfallen wird.

Die Ergebnisse des Zensus 2022 sind in die Erörterung zur Bevölkerungsentwicklung mit einzubeziehen. Sofern ein neuer Demographiespiegel bis zur Planfassung Entwurf herausgekommen ist, wird die Berechnung überprüft und ggf. angepasst.

**Einwand 2:**  
Die **sozioökonomischen Folgen** einer ggf. politisch gewünschten „gedämpften“ Bevölkerungsentwicklung um nur 0,52% Wachstum pro Jahr (oder 580 Personen im Planungszeitraum von 15 Jahren) würde zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur der Grassauer Bevölkerung (in Richtung „Überalterung“) führen, das Erwerbspersonenpotential massiv dämpfen (mit allen unerwünschten Nebenfolgen für den kommunalen Haushalt), die begonnene erfolgreiche Transformation der Betriebsstruktur in Richtung Dienstleistungen drosseln und verhindern, dass sich weiterhin Fachkräfte im Gemeindegebiet ansiedeln.

**Begründung:**  
Laut Bericht (Seite 33) und statistischen Daten waren im Jahr 2021 rund 26% der Grassauer Bevölkerung oder 1.856 Personen) über 65 Jahre, 1.636 (23%) sind zwischen 50-65 Jahren. Das heißt, im Planungszeitraum wird eine sehr große Kohorte (die Babyboomer) in den Ruhestand gehen. Die nachfolgenden Jahrgänge sind deutlich (!! ) schwächer besetzt (siehe Tabelle auf Seite 33 im Bericht). Die Kommune wird massiv Menschen im Erwerbsalter einbüßen und diese Entwicklung nicht kompensieren können, wenn sie weitgehend nur auf die Bestandsbevölkerung setzt. Die 0,5% jährliches Wachstum und der Ersatz der zwischenzeitlich Verstorbenen wird die Lücke, die die Babyboomer im Erwerbspersonenpotential hinterlassen, nicht schließen.

Der Verlust der Erwerbspersonen wird sich möglicherweise auch auf die Versorgung der Bevölkerung auswirken: Die spezifischen Bedürfnisse der großen älteren Kohorten, die in den nächsten 10-15 Jahren bis zu 47% der Bevölkerung ausmachen können (je nach Geburtenstärke und Zuzug), unterscheiden sich vom heutigen Bedarf: Die Nachfrage nach Gesundheitsdienstleistungen und Seniorendienstleistungen wird wachsen. Durch den überaus restriktiven Planungsansatz der Gemeinde mit dem neuen FNP und dem politischen Wachstumsziel nimmt sich die Gemeinde ein wichtiges Steuerungsinstrument für die gezielte Anwerbung von Altenpflegekräften, Gesundheits- und sonstigen Dienstleistern.

Das gilt auch für die Verstetigung der bisher erfolgten Transformation hin zu hochwertigen Dienstleistungen. Diese hat in den letzten Jahren – ausweislich Daten im Bericht – eine beeindruckende Dynamik erfahren: Private und öffentliche Dienstleistungen für Haushalte oder Unternehmen haben – neben dem Handwerk und der Produktion - großen Zuwachs erfahren. Doch eine Verstetigung dieser Entwicklung hängt auch davon ab, ob es im Gemeindegebiet Siedlungsmöglichkeiten gibt.

Erfahrungsgemäß ist dies ein Dreh- und Angelpunkt bei der Anwerbung von Fachkräften.

Die Gemeinde Grassau geht davon aus, dass durch das der städtebaulichen Planung zu Grunde liegende Wachstum keine negativen sozioökonomischen Folgen zu erwarten sind.

Größere Ausweisungen von weiteren Wohnbauflächen zur Bewältigung zukünftiger demografischer Herausforderungen, wie z.B. die Überalterung der Gesellschaft, Stärkung der erwerbsfähigen Bevölkerungsschichten, erscheint der Gemeinde ein ungeeignetes Mittel.

Vielmehr ergeben sich mit der städtebaulichen Entwicklung des sog. Körting-Areals Chancen, um auf demografische Entwicklungen städtebaulich reagieren zu können.

Das v.a. durch Einfamilienhausbebauung geprägte Gemeindegebiet, soll im Rahmen der Neuordnung des Areals durch ein breites Wohnungsangebot ergänzt werden. Dieses ermöglicht u.a. unterschiedliche Wohnformen, die im Sinne der sozioökonomischen Herausforderungen attraktiv für alle Generationen sein können.

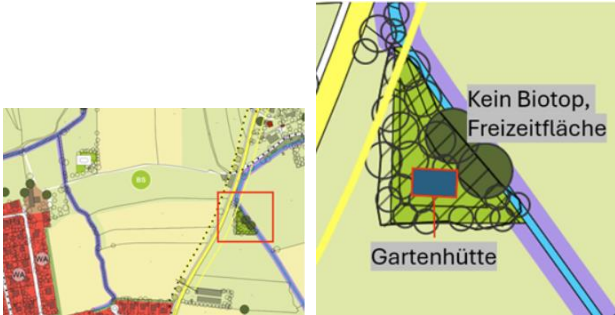
Die Gemeinde ist sich bewusst, dass der Auspendleranteil erwerbsfähiger Bevölkerungsgruppen hoch ist. Ziel ist es, dieser Entwicklung mit einem erweiterten Angebot von Gewerbe- und Mischbauflächen entgegenzuwirken und somit Raum für neue Arbeitsplätze zu schaffen - wohl wissend, dass die Einflussmöglichkeiten auf Ebene des FNP begrenzt sind.

Im Kombination mit dem zu erwartenden moderaten Bevölkerungszuwachs (u.a. durch Zuzug), des bereitgestellten Flächenangebots für Wohnraumentwicklungen sowie den vorhandenen und in Teilbereichen erweiterten Flächen für eine Gewerbe- und Mischgebietsentwicklung (Stichwort Stärkung des Arbeitsplatzangebots) sieht sich die Gemeinde für die zukünftige Siedlungs- und Ortsentwicklung gut aufgestellt, ohne negative sozioökonomische Folgen befürchten zu müssen.

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Man kann vor dem Hintergrund der allgemeinen demographischen Entwicklung konstatieren, dass die politisch gewünschte Reduzierung des Bevölkerungswachstums um 15 -20 Jahre zu früh kommt: Die Gemeinde nimmt sich dadurch jegliche Möglichkeiten, um Fachkräfte anzusiedeln und die Lücke im Erwerbspersonenpotential zu schließen.</p> <p>Basierend auf den vorgebrachten Argumenten beantrage ich <u>folgende Änderungen am FNP</u>:</p> <p><b>Anpassung des Wachstumsziel</b>, orientiert am Erhalt der Personenanzahl im Erwerbsalter. Hierfür ist mindestens ein <b>jährliches Wachstum von 1,1-1,2%</b> notwendig.</p> <p>Qualitativ sollte sich die Gemeinde die Möglichkeiten erhalten, offensiv ggf. erforderliche Fachkräfte und Erwerbspersonen durch attraktive Ansiedlungsbedingungen zu halten, zu binden und anzuwerben.</p> <p>Hierzu möchte ich noch anmerken, dass der Großteil der jährlich abwandernden Bevölkerung aus Grassau im Erwerbsalter ist und in den LK Rosenheim und Traunstein sowie nach Österreich abwandert.</p> <p>Hervorheben möchte ich noch, dass ich keine wirtschaftlichen oder materiellen Interessen an den beantragten Änderungen habe. Mir geht es aber sehr wohl um die Frage, wohin sich die Gemeinde entwickelt, in der ich lebe und arbeite, die ich sehr schätze und lieb gewonnen habe. Die oben beschriebenen Risiken sozioökonomischer Spaltung und mangelhafter wirtschaftlicher Entwicklung sind jedoch massive Beeinträchtigungen in meinem Lebens- und Arbeitsumfeld, die ich nicht widerspruchslos hinnehmen möchte.</p> <p>Ausdrücklich möchte ich betonen, dass ich fest davon ausgehe, dass sich der Marktgemeinderat mit den vorgebrachten Argumenten und Einwänden auseinandersetzt und ich meinerseits mit einer Stellungnahme/Antwort rechnen kann.</p>	
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Antrag wird nicht stattgegeben.</b>  <b>Die Gemeinde hält an ihren Planungszielen fest und legt die Prognosen des Statistischen Landesamtes der Planung zu Grunde, wie bisher auch.</b> <b>Die Ansätze der Bevölkerungsentwicklung in der Begründung sind entsprechend der aktuell vorliegenden Bevölkerungszahlen anzupassen.</b>

Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>17. Kulturwerkstatt, Grassau Ost</b> 17.05.2024</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans möchte ich aus der Sicht einer Bürgerin, die sich intensiv mit der Geschichte der Marktgemeinde befasst eine Stellungnahme abgeben zum <b>Bereich Grassau-Ost</b> (die östlichen Ortsteile Reifing, Reit, Nussbaum, Eichelreuth, Grafing etc.). Momentan arbeite ich an einer Publikation über die Geschichte der genannten Siedlungsbereiche – das veranlasst mich zu dieser Stellungnahme. NB: Sehen Sie mir bitte nach, dass ich von Baurecht wenig Ahnung habe und das Verfahren nicht gut überblicke! Ich bitte zu berücksichtigen, dass im Bereich Grassau-Ost für den dort lebenden großen Einwohneranteil der Marktgemeinde ein <b>sozial-kulturelles Zentrum sowie ein Platz/Plätze für Begegnung und Aktion</b> geschaffen werden sollte. Das täte den Bürgerinnen und Bürgern dort gut! Im Vergleich zur Ortskernentwicklung in Grassau, Mietenkam und Rottau fällt auf, dass hier Zentren vorhanden sind, die einer selbstbewussten und aktiven Einwohnerschaft Raum und Zusammengehörigkeitsgefühl geben und ein aktives Gemeindeleben fördern. Grassau-Ost hat eine ganz andere Geschichte. Es gibt sechs winzige, Jahrhunderte alte Siedlungskerne, die sehr lange klein und geschlossen blieben. Erst nach 1884 – Eröffnung der Bahnlinie Übersee- Marquartstein – entwickelte sich die Bautätigkeit in kleinen Schritten, explodierte dann aber förmlich nach 1948 in mehreren sehr großen, unterschiedlichen, unzusammenhängenden Schüben. Durch die bindende Kraft der Firma Körting bestand eine Zeitlang noch ein eigenes Selbstbewusstsein, das sich nach meinem Eindruck nun aber ganz aufgelöst hat. Die Bevölkerung ist inhomogen. Eine <b>Identität stiftende Ortsmitte fehlt</b>. Räume oder Plätze, an denen sich bürgerfreundliche gemeinsame Aktionen oder Erholungsflächen ergeben könnten, gibt es nicht. Der Vielschichtigkeit der Bevölkerung im Grassauer Osten könnte aber auch eine Stärke sein – wenn sie denn ihre Kraft auch zeigen könnte. Ganz wichtig wären Begegnungsstätten, (offene) Kulturräume, begrünte Plätze, „Dritte Orte“ v.a. allem für sozialen Zwecke [Standortentwicklung - Kreative Orte (kreative-orte-bayern.de), <a href="https://dritteorte.eu">https://dritteorte.eu</a> und mehr]. Hierzu hat der Kulturbeauftragte bereits einen Vorschlag gemacht: <i>siehe Anhang</i>. Es gibt ja schon soziale Einrichtungen im Grassauer Osten, z. B. die Montessori-Schule, das Seniorenzentrum und den neuen Kindergarten: Sie sind wertvoll. <i>Einen alten Mitbürger aus Reit hörte ich dieser Tage lächelnd sagen, als er eine quirlige Kleinkinder-Gruppe in ordentlicher Zweierreihe vorbeispazieren sah: „Wie schee, dass mir wieder so Kloane sehng, seit mir an Kindergarten hom.“ Ist doch ein Anfang, oder?</i> Inwieweit der Körting-Hochbau und die Sheddach-Hallen erhalten bleiben können, entzieht sich meiner Kenntnis. Unbedingt <b>wünschenswert</b> aber wäre das <b>Fortbestehen einer der beiden Hallen</b>, da sie ein Denkmal der <b>Ortsgeschichte</b> ist und gleichzeitig in Zukunft für die und von der Bevölkerung genutzt werden könnte: Ausdruck des Geschichtsbewusstseins und der Veränderungsfähigkeit. Ich hoffe, dass irgendwann und erfolgreich eine solche Entwicklung möglich sein wird!</p> <p><i>Anhang: Konzept Kulturwerkstatt</i></p>	<p>Der FNP übernimmt für den Bereich des ehemaligen Körting-Areals die laufenden abgestimmten Planungen. Für die Umstrukturierung des Areals wurde 2020 ein Struktur-Konzept erstellt, welches in den FNP-Vorentwurf übernommen wurde. Aktuell laufen vertiefende Konzeptfindungen und erforderliche Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern. Auch die Prüfung bezüglich des Erhalts und der Nachnutzung bestehender Gebäudeteile erfolgt in diesem Rahmen. Nach Vorliegen eines abgestimmten neuen Konzeptes wird dieses in die Darstellung des FNP übernommen. Zur konkreten Sicherung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Darstellung im FNP erfolgt nach entsprechender Beschlusslage, bislang also entsprechend des Rahmenplans.</b></p>

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

<b>18.</b> [REDACTED], Grafing 17.05.2024	 <p>Wie bereits angesprochen habe ich einige Anmerkungen zur Neuaufstellung des FNP im Bereich der Ahornstraße. In den unten eingezeichneten Fällen widerspreche ich dem aktuellen Stand des Entwurfs. <b>Es fehlen auch die Holzschuppen zwischen Ahornstr. 14 und 18 im Plan sowie die Gartenhütte auf dem Schindlergrund</b> (welcher als Biotop ausgewiesen wurde).</p> <p>Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024) DFK Ahornstraße 14 -18</p> <p>Grundlage der FNP-Planzeichnung ist die digitale Flurkarte (DFK). Nebengebäude, die dort nicht eingetragen sind (Schwarzbauten?) werden nicht gesondert eingemessen und ergänzt.</p> <p>Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024) DFK Schindlergrund mit Überlagerung Biotop</p> <p><b>Bei der Darstellung des Biotops auf Fl.Nr. 1179 wurde versehentlich die Schraffur über das gesamte Grundstück gezogen. Dies wird korrigiert.</b></p>
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter)</b> <b>Stellungnahme</b></p>	<p>Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------



Die Abgrenzung der Bauflächen in der Darstellung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für Grafing übernommen, die dort teilweise enthaltene Ortsrandeingrünung wurde in Anlehnung an den Bestand aufgenommen und fortgeführt. Es handelt sich dabei nicht – wie im Luftbild deutlich zu erkennen – um Rasen- und Heckenflächen, die zu den Baugrundstücken gehören. Hier sollen – ebenso wie in den anderen Teilflächen (1-3) - keine baulichen Entwicklungen erfolgen. Eine Darstellung als Baufläche erfolgt daher nicht.



**Der südliche Zufahrtsbereich (3) wird aus der Darstellung für Ortsrandgestaltung herausgenommen und bestandsorientiert als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.**

Die eingezeichneten **Baumbestände stimmen auch an vielen Stellen nicht**, oftmals sind Hecken oder Büsche als Bäume eingezeichnet worden. Manche Bäume sind auch bereits abgestorben oder entfernt, das hat ich jetzt nicht alles aufgeschrieben.

Die im Plan dargestellten Baumbestände wurden nicht durch eine konkrete Baumbestandskartierung vor Ort erhoben, sondern basieren auf einer Luftbilddauswertung. Hierdurch entstehen die in der Stellungnahme dargestellten Unschärfen, da nicht immer zwischen Baum und großen Gehölzen unterschieden werden kann, bzw. der Standort auch nicht exakt zu bestimmen ist.

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Mit der Darstellung soll erreicht werden, die besondere Struktur von Grassau mit dem hohen Baum- und Gehölzanteil sowohl im privaten als auch im öffentlichen Raum herauszuarbeiten. Das Ziel ist, dieser Charakter unabhängig vom Einzelbaum langfristig zu erhalten.</p> <p><b>Mit Hilfe von Luftbildern werden markante Bäume auf Stimmigkeit gegengeprüft.</b></p>
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<p><b>Folgende redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung werden vorgenommen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Die Abgrenzung des Biotops auf Fl.Nr. 1179 wird korrigiert</b></li><li>• <b>Die Zufahrt auf Fl.Nr. 1010 wird nicht als Ortsrand sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt</b></li><li>• <b>Mit Hilfe von Luftbildern werden markante Bäume auf Stimmigkeit gegengeprüft.</b></li></ul>

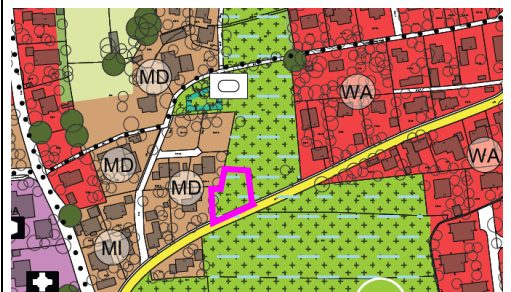
<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

**19. [REDACTED], Fl.Nr. 957/2, Grafing**  
26.05.2024

leider habe ich nun erst von der Änderung des Flächennutzungsplans erfahren, da ich in der Gemeinde Stephanskirchen wohne.  
Ich möchte mit diesem Schreiben meinen Einwand für mein Grundstück mit der **Flurnummer 957/2** der Gemarkung Grassau **gegen die Umwandlung von Nutzgrund in eine wertvolle ökologische, klimatische und kulturelle Freiräume** im Siedlungsgebiet einbringen.  
Ich sehe diese Fläche aktuell als Brachfläche und Baulücke im gemeindlichen Innenbereich dies sollte als Lückenfüllung für Wohnbau genutzt werden.  
Ich bin bereits seit längeren in der Planung eines Wohnhauses auf meinem Grundstück mit der Flurnummer 957/2, deshalb bin ich direkt betroffen und in meiner Planung sehr beeinflusst.  
Da dies mein einziges, potenzielles Baugrundstück ist möchte ich sie bitten es **als Bauland auszuweisen**.  
Ich erwarte nach dem Gleichheitsgrundsatz mir ein Baufenster zu ermöglichen, da ich ein Wohngebäude für meine Familie plane und sehe es nicht sinnvoll eine wertvolle ökologische, klimatische und kulturelle Freiräume zu schaffen. Sie erhalten beim Termin am 06.Juni meine Bauvoranfrage.  
Bitte um Stellungnahme und eine Rückmeldung.



Ausschnitt Bayernatlas (Mai 2024)



Ausschnitt FNP - Vorentwurf 14.12.2023

Der Erhalt der räumlichen Siedlungseinheiten ist eines der wesentlichen Leitbilder bei der Entwicklung von Grassau.

Zwischen den beiden Siedlungskörpern Grassau Ost und Grassau West liegt ein großer landwirtschaftlich genutzter Freiraum. Dieser trägt zum einen dazu bei, das Zusammenwachsen 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 weiter einströmen kann.

Die heute noch vorhandene Trennung der Ortsteile ist von hoher städtebaulicher Bedeutung und soll dauerhaft gesichert werden. Der Raum ist von weiteren Bebauungen freizuhalten.

Bei dem Flurstück handelt es sich nicht um eine – wie vom Antragsteller bezeichnet – Baulücke, sondern um eine Fläche im Außenbereich.  
Inzwischen wurde die angekündigte Bauvoranfrage der Gemeinde vorgelegt und im Gemeinderat behandelt. Aufgrund der Ortsrandlage wurde diese jedoch abgelehnt. Die räumliche Trennung von Grassau Ost und Grassau West ist ein langfristiges Entwicklungsziel, sowohl aus siedlungsstruktureller Sicht als auch hinsichtlich seiner ökologisch klimatischen Bedeutung. Der Raum sollte von weiteren Bebauungen freigehalten werden.

*Siehe auch Stellungnahme Nr. 4 Florian Buchner und Nr. 6 Michael Höger*

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen den Zielsetzungen der Gemeinde Grassau

<b>Einwendungsträger (Datum, Zeichen, Bearbeiter) Stellungnahme</b>	Stellungnahme der Gemeinde / Kommentar Plankreis <b>Beschlussvorschlag</b>
	und wahren den Gleichheitssatz sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip.
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Antrag wird nicht stattgegeben</b>  <b>Das Grundstück wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen zum Klimaschutz bleiben bestehen.</b>