

Vorentwurf 28.01. 2025

## **MARKT GRASSAU** Landkreis Traunstein

### **Bebauungsplan „Reifing Süd“ Einfacher Bebauungsplan**

für die Grundstücke Fl. Nrn. 860/15, 927, 1544, 1544/1-9, 1545, 1546, 1548, 1548/1, 1549, 1549/1, 1550, 1550/2-6, 1551, 1551/2-5, 1552, 1552/4, 1556, 1558/2-4, /6, 1559, 1559/1, 1560/2, /3, /7, 1561, 1561/3, 1562, 1562/2-9, /11-13, 1563/3-5, /8, 1567/3-5, 1604/10, /12, /15, /17, /29 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 860, 860/2 860/5, 893/1, 926, 1604, 1604/2 und /26 Gemarkung Grassau



Plandatum: 28.01.2025

### **Begründung**

Planfertiger:

Bebauungsplanung  
Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München  
Tel.: 089 / 12 15 19 – 0  
[mail@plankreis.de](mailto:mail@plankreis.de)  
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Grünordnungsplanung  
Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur  
Partnerschaft mbB  
Hirnsberg 34, 83093 Bad Endorf  
Tel.: 08053 / 518  
[la@schelle-heyse.de](mailto:la@schelle-heyse.de)  
Bearbeitung: Johannes Heyse

Vorentwurf 28.01. 2025

## Inhaltsverzeichnis

1. Luftbild	3
2. Übersichtsplan	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung	4
4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
5. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung	6
6. Festsetzungen	7
7. Ver- und Entsorgung	8
8. Grünordnung	9
9. Gestaltung	10
10. Klimaschutz	10
11. Verfahren	11

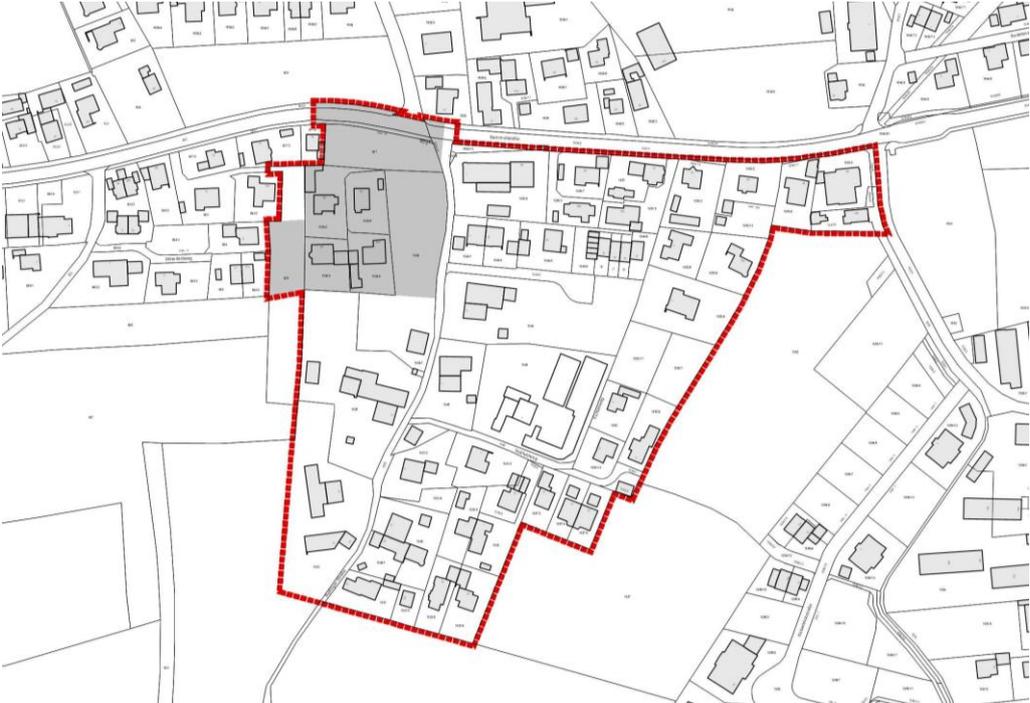
Vorentwurf 28.01. 2025

**1. Luftbild**



ohne Maßstab

**2. Übersichtsplan**



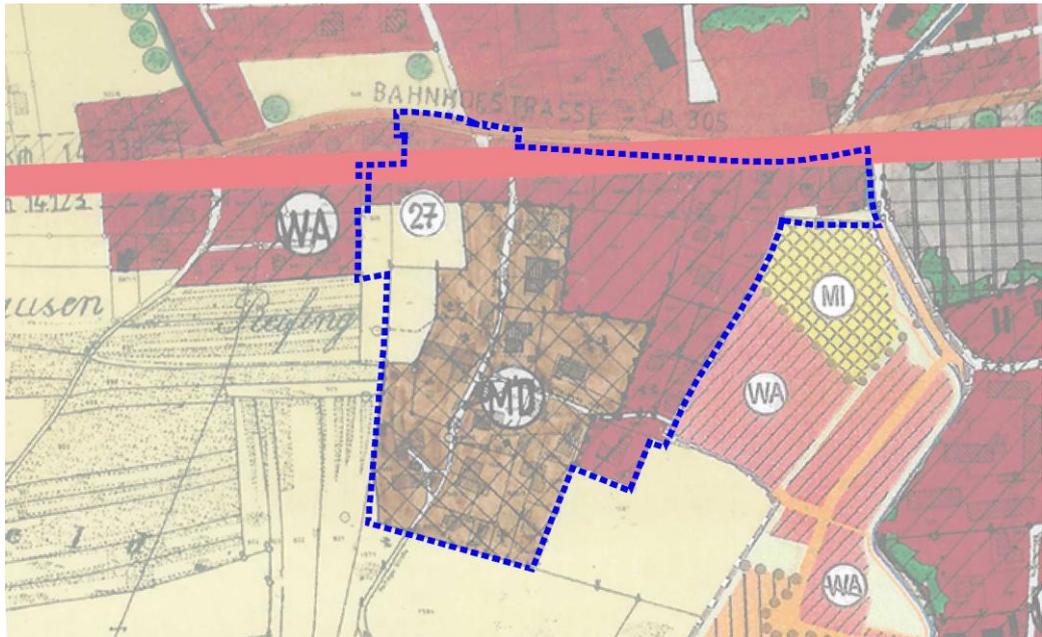
ohne Maßstab

Vorentwurf 28.01. 2025

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und allgemeine Ziele der Planung

#### Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan von 1983 ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Aktuell befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet im Verfahren. In diesem Rahmen wird auch hier die Abgrenzung zwischen Dorfgebiet und Wohngebiet neu bewertet.

Da der gegenständliche einfache Bebauungsplan keine Festsetzung zur Nutzungsart trifft, dient dieser für geplante Bauvorhaben als Orientierungshilfe. Da der Flächennutzungsplan jedoch keine parzellenscharfe Planung ist, sind alle Bauvorhaben hinsichtlich der geplanten Nutzung im Kontext der umgebenden Nutzungen zu bewerten.

#### Rechtskräftiger Bebauungsplan, Verfahren

Im nordwestlichen Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Reifing Süd“ (sh. Übersichtsplan, graue Fläche), rechtskräftig seit 26.07.2002, der zwischenzeitlich bereits 3 mal geändert wurde.

Mit Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplans verliert der rechtskräftige Plan vom 26.07.2002 sowie seine 3 Änderungen seine Gültigkeit und wird durch diesen ersetzt.

Das Verfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Vorentwurf 28.01. 2025

Die Aufstellung des Bebauungsplanes als einfachen Bebauungsplan soll der Kommune die Flexibilität schaffen, gezielt und bedarfsgerecht auf künftige Entwicklungen Einfluss zu nehmen und im Einzelfall die Verträglichkeit aller Bauvorhaben im Ortsteil bewerten zu können. Sofern zu Regelungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan keine bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen wurden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 30 Abs.3 BauGB nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

#### Landes- und Regionalplanung, Entwicklungsziele

Die Nutzung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale orientiert sich eng an den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung:  
Raumordnerische Erfordernisse der Ressourcenschonung (LEP 1.1.3 G), des Flächensparens (LEP 3.1 G) und der Innenentwicklung (LEP 3.2 Z).

Vorhandene Baulücken im dörflichen Gefüge und gewerbliche Brachen sollen dafür genutzt werden, dem Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet zu decken, ohne ein Flächenwachstum über die Ortsgrenzen hinaus zu fördern. Dabei soll besonderes Augenmerk nicht nur auf die Schaffung weiterer Einfamilienhäuser gelegt werden, sondern gezielt auch die Grundlagen geschaffen werden, um auch verdichteten Mietswohnungsbau zu ermöglichen.

Um die Entwicklung im räumlichen Kontext zu steuern und die dörflichen Strukturen trotz Verdichtung zu sichern, wird der gesamte südliche Ortsteil Reifing in den Geltungsbereich einbezogen.

#### **4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,89 ha im östlichen Gemeindegebiet. Das Planungsgebiet überplant den alten Ortskern von Reifing und die nach Norden bis zur Bahnhofstraße gewachsenen Ortserweiterungen.

Die Bahnhofstraße begrenzt im Norden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Nordosten schließt die Gänsbachstraße an, an der auch der neu errichtete Kindergarten liegt. Ansonsten wird das Planungsgebiet nach Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, wobei im Süden und Südwesten starker Gehölzbestand direkt an das Planungsgebiet anschließt. Langfristig sind weitere Siedlungsentwicklungen in Richtung Gänsbachstraße und Kindergarten geplant (sh. FNP).

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Im südlichen Bereich der Reifinger Straße befindet sich der dörflich geprägte alte Ortskern. Neuere Siedlungsentwicklungen sind eher wohnlich geprägt, stehen jedoch eng im dörflichen Kontext. Die bestehende offene Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist sehr heterogen.

Im alten Ortskern befinden sich noch große zusammenhängende Grünflächen mit Streuobstwiesen, die langfristig zur Erhaltung des ländlichen Ortsbildes gesichert werden sollen.

Vorentwurf 28.01. 2025

Baulücken befinden sich zum einen im nordwestlichen Bereich an der Bahnhofstraße, hier werden die bereits bestehenden Baurechte übernommen. Mittig im Plangebiet befindet sich das Grundstück eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, das seine Nutzung eingestellt hat. In unmittelbarer Nähe dazu befinden sich einige Baulücken bzw. untergenutzte Grundstücke. Diese Flächen stehen für künftige bauliche Entwicklungen zur funktionalen Stärkung des Ortes zur Verfügung.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und wenig topografisch bewegt. Altlasten oder Flächen mit Schutzstatus befinden sich hier nicht. Unter Einzeldenkmalschutz stehen das Gebäude Reifinger Straße 13 und eine Pestsäule an der Bahnhofstraße.

Das Plangebiet liegt im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen. Die Hochwasserschutzdeiche und -mauern an der Tiroler Achen sind für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ100) bemessen. Bei darüberhinausgehenden Hochwasserereignissen oder bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann das betreffende Baugebiet überflutet werden. Zudem ist ein zeitweiser hoher Grundwasserstand nicht auszuschließen. Das gesamte Plangebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

## **5. Städtebaulicher Entwurf und Auswirkungen der Planung**

### Städtebaulicher Entwurf

Durch die Aufgabe des Gärtnereibetriebes am Roßfeldweg ist in zentraler Lage eine Brachfläche entstanden, die ein Entwicklungspotential für die Gemeinde schafft und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die lockere offene Bauweise und die dörflichen Proportionen sollen gewahrt bleiben, trotzdem soll möglichst viel Wohnraum entstehen, der zur Deckung des Bedarfs in der Gemeinde, vor allem auch an kleineren bezahlbaren Wohnungen dienen soll. Daher werden neben typischen Einfamilienhausstrukturen auch größere Bauräume locker im Raum angeordnet, die diese Wohnformen ermöglichen. Die bestehenden Grünflächen mit Obstbaumbestand werden nicht zur Verdichtung herangezogen, um die dörfliche Qualität des Ortes und die Verknüpfung mit dem Landschaftsraum dauerhaft zu sichern.

Zur Erschließung wird das bestehende Straßennetz genutzt, das in einigen Bereichen etwas verbessert und, da teilweise in Privatbesitz, langfristig gesichert werden sollte.

### Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Reifing. Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine Verdichtung der Bebauung geschaffen. Eine Bebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei als Wohngebiet wird ermöglicht sowie die Nutzung von Baulücken an Bahnhofstraße und Fichtenweg. Es wird zudem eine

Vorentwurf 28.01. 2025

wirksame Ortsrandeingrünung sowie qualitätvolle Durchgrünung des Plangebietes entwickelt bzw. gesichert.

Durch die Nachverdichtung in den Baulücken entfällt die bisherige Nutzung als Grünflächen.

Die rechtliche Sicherung der Obstwiesen bzw. Grünflächen schließt die Möglichkeit der Bebauung in naher Zukunft aus und gewährleistet die Wahrung des charakteristischen Ortsbildes sowie die ökologische Funktionalität.

Unter Beachtung der im Bebauungsplan genannten Vorgaben zum Artenschutz ist insgesamt nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen. Durch die Nutzung als Wohngebiet und Planung innerhalb bestehender Bebauung mit vorhandener Erschließung ergeben sich nur geringe Veränderungen im Plangebiet. Es handelt sich um eine Planung im Bestand, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Auswirkungen der Planung als gering bewertet werden können.

## **6. Festsetzungen**

### Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe bestimmt.

Im Bereich der Bestandsbebauung wird dabei im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben mit kleineren Erweiterungsmöglichkeiten. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum und Flexibilität bei Erweiterungen und Umgestaltungen zu ermöglichen, werden Ausnahmen hinsichtlich Überschreitungen der Baugrenze für Wintergärten, Balkone und Terrassen zugelassen.

Entlang der Bahnhofstraße werden die Baufenster in Richtung Straße etwas größer gegenüber dem Bestand festgesetzt, um hier langfristig den Straßenraum räumlich mehr zu fassen. Ein Mindestabstand von 4 m sollte dabei eingehalten werden.

Die Festsetzung einer einheitlichen Wandhöhe von 6,50m in weiten Bereichen des Planungsgebietes dient einem einheitlichen Ortsbild. Etwas höhere Wandhöhen werden bei den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße zugelassen, was die funktionale Bedeutung des Straßenraumes betont, und die Bestandssituation widerspiegelt. Außerdem werden höhere Wandhöhen auch im Gebäudebestand der Dorfmitte zugelassen. Diese etwas größere Gebäudekubatur wird in den Baufeldern 31 und 32 übernommen, um hier die Voraussetzungen für kompakte Gebäude als Mehrfamilienhäuser zu schaffen. In diesen Bereichen wird auf die Festsetzung konkreter Baukörper verzichtet. Der Planungsprozess hat hier zwar schon begonnen, jedoch liegt noch kein abgestimmter städtebaulicher Entwurf vor. Durch die Festsetzung eines großen Baufeldes soll so ausreichend Gestaltungsspielraum und Flexibilität gewahrt bleiben. Um der Entstehung überdimensionierter untypischer Baukörper entgegenzuwirken, wird bei Baufeld 31 die zwingende Aufteilung auf mehrere Einzelgebäude festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Höchstgrenze an Wohnungen wird verzichtet. Dies ist Rahmen der Objekt- und Genehmigungsplanung abzustimmen und festzulegen.

Vorentwurf 28.01. 2025

Unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises und der Gestaltung der Freianlagen soll hier entsprechend dem jeweiligen aktuellen Bedarf eine städtebaulich situationsgerechte Lösung entwickelt werden können.

#### Erschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Von der Reifinger Straße gehen zwei Sackgassen mit Wendemöglichkeiten ab, über die die Bereiche mit Neuordnungen angebunden sind. Um die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge zu sichern, wird die südliche Wendemöglichkeit vergrößert.

Garagen und Nebenanlagen werden in Anlehnung an den Bestand in der Planzeichnung aufgenommen. Um einen gewissen Spielraum in der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke auch im Falle von Erweiterungen, Veräußerungen und Neuordnungen zu wahren, werden kleinere Nebenanlagen ergänzend zugelassen, ebenso wie die freie Anordnung von erforderlichen Stellplätzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen mehrere Grundstücke, die die Möglichkeit zur Schaffung dichter Wohnformen mit Mehrfamilienhäusern bieten (Baugrundstücke 31 und 32). Da die Anzahl der Wohnungen hier nicht festgesetzt wird steht auch der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen nicht fest. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird eine Unterbauung des Grundstückes auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Um in Baufeld 31 den zu erwartenden hohen Stellplatzbedarf decken zu können, sind hier die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen, Besucherstellplätze können oberirdisch geschaffen werden. Im Rahmen des Bauantrages und der Freiflächengestaltungsplanung sind diese genauer abzustimmen.

### **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung sämtlicher Gebäude mit Strom und Wasser sowie der Anschluss an den Abwasserkanal ist sichergestellt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat soweit möglich auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen. Dies ist bei der Regelung des Versiegelungsgrades der Grundstücke zu berücksichtigen und im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

### **8. Grünordnung**

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind eine angemessene Durchgrünung und qualitätvolle Eingrünung des Planungsgebietes sowie der Erhalt des charakteristischen durch Obstwiesen und große Bestandsbäume geprägten Ortsbildes. Die Festsetzung zum Erhalt und Weiterentwicklung der Streuobstbestände dient dem Erhalt des charakteristischen Ortsbildes sowie der Sicherung der ökologischen Funktionalität.

Erhaltenswerte Bäume befinden sich im Plangebiet vor allem im Umfeld der landwirtschaftlichen Anwesen. Zur Sicherung ihrer ortsbildprägenden Wirkung und

Vorentwurf 28.01. 2025

der ökologischen Funktion, sind die erhaltenswerten Einzelbäume als Bestand festgesetzt.

Für eine einheitliche und qualitätvolle Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes werden Baumpflanzungen festgesetzt. Diese sind vor allem als standortgerechte, heimische Laubbäume mit festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen. Unterschieden wird zudem in drei unterschiedliche Wuchsordnungen. Durch die Unterscheidung der Wuchsordnungen wird eine gewisse Diversität der Arten, Wuchsformen und der natürlichen Endwuchshöhe sichergestellt. In Abwägung mit einer angemessenen Flexibilität im Rahmen der Ausführung kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Am südlichen und östlichen Ortsrand mit teilweise sehr dichter bestehender Bebauung sind ausreichend Baumstandorte festgesetzt, um eine wirksame Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Die Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen, vor allem an der Bahnhofstraße, sollen zum einen den Straßenraum optisch aufwerten und zu einer Steigerung der Wohnqualität führen. Weiter tragen diese gleichzeitig zur Verschattung des Straßenbelages und zur generellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Baugrundstücken sicherzustellen, ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung steht entgegen der Satzung der Marktgemeinde Grassau über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen vom 26.07.2024, wonach „je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche der bebauten Grundstücke mindestens 1 Stück Baum, bei jeden weiteren angefangenen 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens 1 Stück Baum zusätzlich“ zu pflanzen ist. Grund für die Abweichung zur derzeit gültigen Gestaltungssatzung ist die Festsetzung von zahlreichen Großbäumen im Planungsgebiet, wodurch die Dichte der Bepflanzung reduziert werden musste. Insgesamt ist bei Neupflanzungen nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen, sondern auch auf die natürliche Endwuchshöhe. Allgemein ist zu empfehlen, auf privaten Baugrundstücken Baumarten mit einer maximalen Endwuchshöhe von ca. 12 m zu verwenden. So kann vermieden werden, dass Bäumen durch Schnitt ihr natürlicher Habitus genommen wird oder Bäume auf Grund ihrer Größe gefällt werden müssen. Jedoch sollen im Geltungsbereich auch größere Bäume (Bäume I. Wuchsklasse) mit einer gewissen städtebaulichen Wirkung und Prägung für das Landschaftsbild gepflanzt werden. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna, sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege Genüge getan.

Vorentwurf 28.01. 2025

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

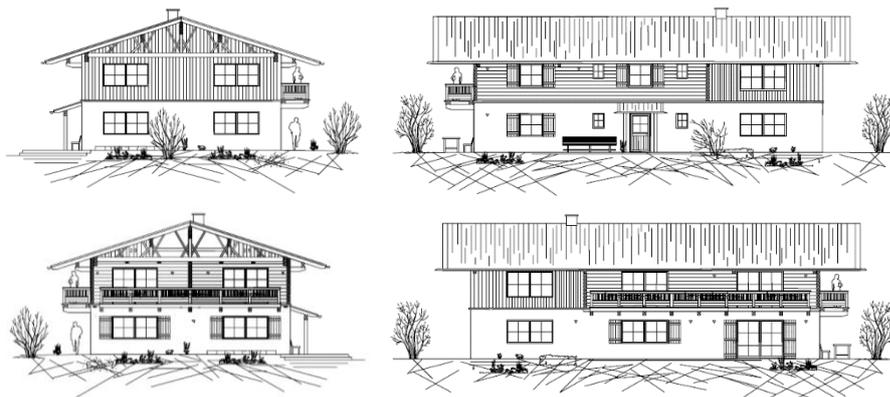
Kies- und Schottergärten tragen zur Artenverarmung im Siedlungsbereich bei und sind deshalb im Planungsgebiet nicht zulässig. Dementsprechend sind unbefestigte Flächen auf privaten Grundstücken zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dies trägt auch zur Funktion der Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet bei.

Um eine qualitätvolle Gestaltung der Bebauung und der Freiräume auf den Parzellen 29, 31 und 32 zu sichern, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Freiflächengestaltungsplanung vorzulegen.

Im Plangebiet bestehen einige Gebäude mit Potential für den Artenschutz. In den Bebauungsplan wurden deshalb Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.

## 9. Gestaltung

Grundsätzlich gilt die Gestaltungssatzung des Marktes Grassau, die 2024 aktualisiert wurde. Um sicherzustellen, dass sich auch die größeren Baukörper in Baufeld 31 optimal in das Ortsbild einfügen, werden für diesen Bereich ergänzende Festsetzungen getroffen.



Gestaltungsbeispiel

## 10. Klimaschutz

Als Beitrag für den Artenreichtum wird die Pflanzung heimischer Baumarten (Sh. Artenliste) empfohlen.

Ein Mindestanteil von PV-Anlagen auf Dachflächen wird zwar nicht festgeschrieben. Ihre Anlage ist jedoch erwünscht und zulässig. Ausformungen zu Solaranlagen sind in der Ortsgestaltungssatzung geregelt.

Vorentwurf 28.01. 2025

## 11. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan werden Flächen von ca. 9.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einer Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung zugeführt. Alle anderen Grundstücke erfahren lediglich die Festsetzung des Bestandes mit minimalen Erweiterungsmöglichkeiten, die nicht ins Gewicht fallen. Damit liegt die zulässige Grundfläche auch ohne die Festsetzung einer Grundflächenzahl deutlich unter dem Schwellenwert gem. § 13a Absatz 1.

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne nicht anzuwenden.

Der gegenständliche Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Markt Grassau, den .....

.....  
Stefan Kattari, Erster Bürgermeister