

STECKBRIEF

Landschaftsplan Markt Grassau



Angaben zur Kommune

Landkreis: Traunstein

Regierungsbezirk: Oberbayern

Größe: 35,78 km²

Einwohnerzahl: 6.788
(Stand: 30.09.2024; Quelle: Bayernportal)

Aktueller Landschaftsplan

Beschlussfassung Juli 2025

Direkt-Link zum Landschaftsplan:
www.grassau.de/neuaufstellung-des-flaechennutzungsplanes-mit-integriertem-landschaftsplan

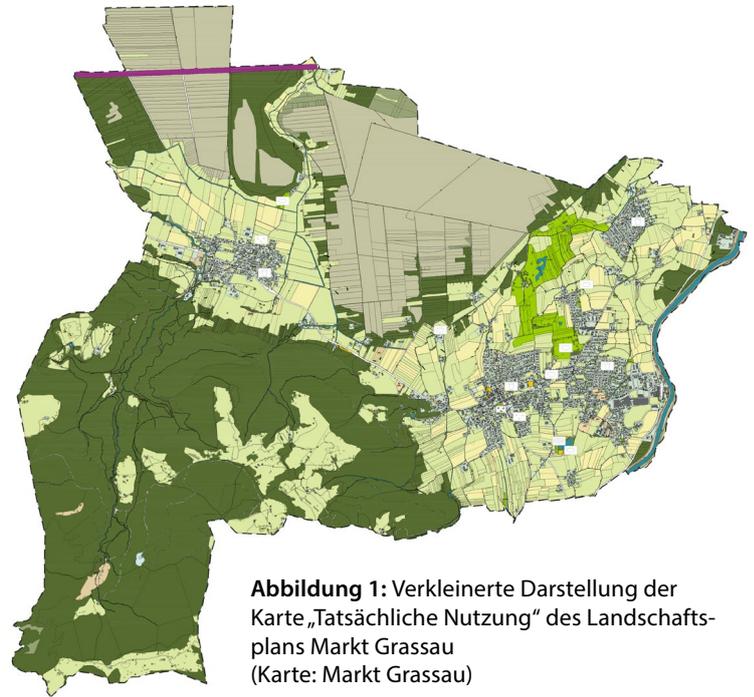


Abbildung 1: Verkleinerte Darstellung der Karte „Tatsächliche Nutzung“ des Landschaftsplans Markt Grassau (Karte: Markt Grassau)

Warum hat der Landschaftsplan von Grassau Best Practice-Charakter?

Weil...

- ... die Öffentlichkeit frühzeitig eingebunden wurde und alle Daten umfassend, digital und intuitiv über die kommunale Webseite verfügbar sind.
- ... er den Kompensationsbedarf der Siedlungsentwicklung mit Hinweisen zu Ausgleichsmaßnahmen und Ökokonto abbildet.
- ... er viele zeitgemäße Themen umfassend berücksichtigt sowie Leitbilder und Ziele der Kommune in eigenen Schwerpunktkarten mit landschaftsplanerischen Inhalten darstellt.

„Mit der Erstellung des Landschaftsplans haben wir als Gemeinde Neuland betreten – nicht nur fachlich, sondern auch in der Herangehensweise. Uns war von Anfang an wichtig, dass wir unsere Bürgerschaft durch einen innovativen Beteiligungsprozess bei der Planung mitnehmen und die Inhalte gemeinsam entwickeln. Und es hat sich gelohnt. Der daraus entstandene Landschaftsplan wird in seinen Zielen und Maßnahmen gemeinsam getragen und bildet nun einen passgenauen Rahmen, der der Marktgemeinde neue Spielräume für eine nachhaltige Entwicklung eröffnet.“

Erster Bürgermeister Stefan Kattari,
Gemeinde Markt Grassau



Abbildung 2: Blick auf Markt Grassau (Bild: Markt Grassau)



Raumstruktur

Der Markt Grassau ist laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Anlage 2) als allgemeiner ländlicher Raum definiert und wird im Regionalplan als Grundzentrum angeführt. Das Gemeindegebiet liegt in der Planungsregion 18, Südostoberbayern im Achantal südlich des Chiemsees und am nördlichen Rand der Chiemgauer Alpen. Markt Grassau ist Teil des Landkreises Traunstein, zum Markt gehören 31 Gemeindeteile.



Kurzcharakteristik aus landschaftsplanerischer Sicht

Das locker besiedelte Gemeindegebiet liegt im Naturraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Es hat große Anteile an Moorflächen wie den Kendlmühlfilzen und Rottaler Filzen, die beide sowohl als Naturschutzgebiet als auch als Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen sind. Der südliche Teil des Gemeindegebietes liegt in den Zonen A und C des Alpenplans (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 3). Der Markt Grassau hat als Teil des bayerischen Alpenvorlandes eine hohe touristische Bedeutung, wird als Naherholungs- und Urlaubsregion genutzt und umfasst auch einen 18-Loch-Golfplatz.



Anlass und Erfordernis für die Aufstellung des Landschaftsplans

Der bestehende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Markt-gemeinde Grassau aus dem Jahr 1983 liegt mittlerweile mit 82 Änderungen vor, die den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Der Geltungsbereich erfährt durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine zukunftsfähige Anpassung an aktuelle Herausforderungen (Hochwasserschutz, Renaturierung der Moorflächen, auch als CO₂-Senken) und die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen im Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung. Durch die umfassende Bearbeitung des integrierten Landschaftsplans berücksichtigen die Pläne auch die neuen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sowie den übergeordneten Regionalplan (RP) und das Landesentwicklungsprogramm (LEP).



Art des Verfahrens

Ende 2020 hat der Marktgemeinderat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Die Aufstellung und Bearbeitung beider Pläne erfolgte gleichzeitig jeweils für das gesamte Gemeindegebiet. Die Inhalte des Landschaftsplans sind im Flächennutzungsplan primärintegriert, der Landschaftsplan liegt als eigenständiger Fachplan vor.



Beteiligungsansatz

Die Marktgemeinde Grassau verfolgte von Beginn an einen umfassenden Beteiligungsansatz, der über die formelle Beteiligung im Bauleitplanverfahren hinausging und nach Stundenaufwand vergütet wurde. Diese Vorgehensweise wurde auf der kommunalen Webseite angekündigt und ausführlich dokumentiert. Auch die jeweiligen Planstände wurden auf der Webseite während des gesamten Planungsprozesses zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Die Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise waren durchweg positiv und werden als hilfreich bezeichnet, da der Planungsprozess transparent gehalten und die Beteiligungsangebote von der Bevölkerung sehr gut angenommen wurden.

Eckdaten des Beteiligungsprozesses:

- Beschluss der Neuaufstellung (Ende 2020)
- Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Start mit einer Informationsveranstaltung (Oktober 2022), parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Online-Umfrage zur Einholung von Ideen und Anregungen (bis Dezember 2022)
- Durchführung von vier Bürgerwerkstätten in den Gemeindeteilen (Mai 2023)
- Ergebnispräsentation auf der Webseite und Diskussion durch den Gemeinderat
- Unter anderem Scopingtermin zur Abstimmung der Schwerpunktthemen und Untersuchungstiefe mit der Regierung von Oberbayern, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie dem Wasserwirtschaftsamt (September 2023)
- Auslegung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (April und Mai 2024) nach § 3 Abs. 2 BauGB, parallele Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB



Kommunikationsmittel/Medieneinsatz/Planaufbereitung

Um die Zwischenstände und Pläne im Planungsprozess den einzelnen Zielgruppen möglichst umfassend und anschaulich zu vermitteln, wurden folgende Kommunikationsmittel gewählt:

- Ansprechend und übersichtlich gestaltete, intuitiv erfassbare Karten
- Umfassende, projektbegleitende Informationen zum Verfahren im Internet
- Bereitstellung der Karten zum Download auf der Webseite
- Rückmeldungsoptionen gab es mehrfach, beispielsweise im Rahmen von Informationsveranstaltungen, über Fragebögen, in Bürgerwerkstätten in den Gemeindeteilen oder im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Kommune.

Der Gemeinde wurden die Daten vom Planungsbüro als Dokumente im PDF-Format, als digitale Zeichnungen im Format DWG/DXF sowie in ausgedruckter Form zur Verfügung gestellt. Die Daten sind in das gemeindliche Geoinformationssystem (GIS) eingelesen worden.



Vorgaben/Ziele/Leitbild

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Grassau zeichnet sich durch eine umfassende Bearbeitung der landschaftsplanerischen Belange aus. Sowohl in Text- als auch in Kartenform werden die gängigen Inhalte eines Landschaftsplans anschaulich dargestellt. Übergeordnete planerische Vorgaben aus dem Regionalplan oder fachliche Hinweise aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden berücksichtigt. Im Bericht geht der Plan auch auf das Thema Kulturlandschaftsschutz mit Hinweisen ein und greift Vorgaben des Alpenplans als Teil des Landesentwicklungsprogramms Bayern auf. Darüber hinaus ergeben sich weitere thematische Schwerpunkte, die speziell für diesen Planungsfall auch aus den Ergebnissen der Beteiligung und Leitbilddiskussionen hervorgingen. Dazu zählen ausführlichere Informationen zu den Baudenkmalern in den einzelnen Orten. Auch, dass die Zersiedelung der Landschaft zwischen den Ortsteilen ausdrücklich vermieden werden soll, wird hier als Ziel klar benannt und mit entsprechenden Maßnahmen aktiv darauf hingearbeitet.



Schutzgutanalysen

Die Schutzgüter werden vollständig bearbeitet und deren Inhalte in eigenen Karten dargestellt. Die verwendeten Datengrundlagen sind grundsätzlich als aktuell anzusehen, auch wenn gerade beim Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften bei mehreren Artgruppen auch Funddaten mitverwendet wurden, die teils bis 1945 zurückgehen. Wegen eines begrenzten Budgets wurde keine flächendeckende Neukartierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) durchgeführt. Mit einer Neukartierung wäre die Option verbunden, die erhobenen Nutzungstypen im Rahmen der Eingriffsregelung oder für Überlegungen zu einem Ökokonto weiter zu nutzen und zu vertiefen. Es wurden alle Schutzgüter teils sehr umfangreich bearbeitet (beispielsweise Schutzgut Boden). Das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften betrachtet viele verschiedene Artgruppen gesondert und analysiert die verfügbaren Daten aus dem ABSP und der Artenschutzkartierung. Für das Schutzgut Wasser sind detaillierte Informationen zur Gewässerstrukturkartierung enthalten. Im Umweltbericht befasst sich der Plan ausführlich mit dem Schutzgut Mensch und der menschlichen Gesundheit sowie dem Landschaftsbild und geht auf die Erholungsvorsorge, Lärm im Gemeindegebiet und diverse Naturgefahren (beispielsweise Lawinenschutz, Abbruchkanten) ein. Auch für das Schutzgut Klima und Luft wurden einzelne Belastungsstufen kartiert, Kaltluftbahnen und Ausgleichsräume identifiziert und das Thema der CO₂-Bindung auf den Moorflächen und deren Bedeutung für den Klimaschutz behandelt. Für das Schutzgut Fläche erfolgte eine Darstellung von Neuausweisungen und Rücknahmen sowohl von Siedlungsgebieten als auch Flächen der Landwirtschaft.

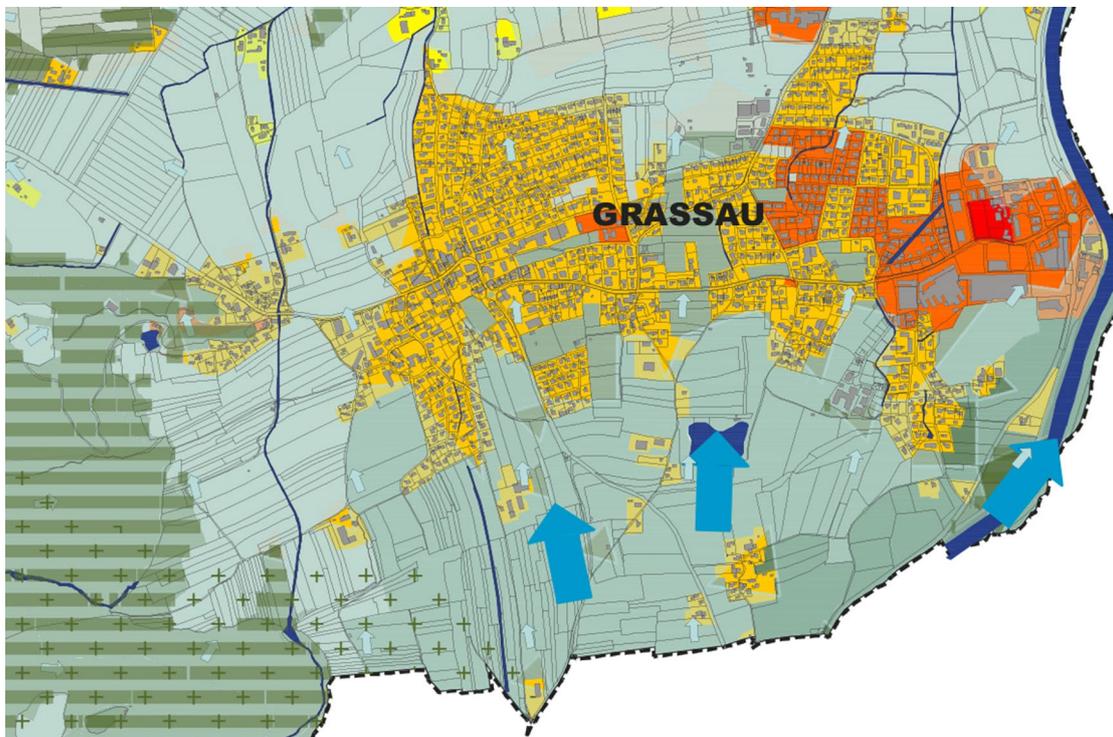


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Themenkarte Klima und Luft des Landschaftsplans Grassau (Karte: Markt Grassau)



Behandlung zeitgemäßer und innovativer Themen

Der Landschaftsplan von Grassau behandelt zeitgemäße und für das Gemeindegebiet relevante Themen. Dabei werden die Vorgaben übergeordneter Pläne umfassend berücksichtigt. Bestandteil sind insbesondere folgende Themen:

- Biotopverbund/NATURA 2000
- Ökokonto
- Konzept der Ökosystemleistungen
- Natürlicher Klimaschutz (Kaltluftentstehungsgebiete und Abflussbahnen, CO₂-Senken, Moorschutz)
- Naturgefahren, Georisiken und Umgang mit Erosion



Konfliktanalyse und transparente Herleitung von Maßnahmen

Landschaftsplanerische Maßnahmen für die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind aus Leitbildern nachvollziehbar abgeleitet, denen eigene Erhebungen sowie die übergeordneten Pläne zugrunde liegen. Speziell im Umweltbericht sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter umfassend erörtert und in einer tabellarischen, gut lesbaren Auflistung dargestellt. Dabei werden die geplanten Umwidmungen im Gemeindegebiet erfasst und deren Konflikte mit Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sowie Lösungsansätze angeführt. Ein oft genannter Konflikt ist die geplante Versiegelung von Böden durch Ausweisung von Gewerbe- oder Mischgebieten, wodurch Lebensräume für Pflanzen und Tiere, aber auch potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete und Retentionsräume für Hochwasser verloren gehen.



Umsetzungsorientierung und Effizienz

Die Marktgemeinde Grassau verfolgte von Beginn an ein sehr gut durchdachtes Konzept, das auch auf einer umfassenden und frühzeitigen Beteiligung beruht. Dadurch konnten in den einzelnen Leistungsphasen effizient die Anmerkungen und Belange der Bürgerschaft berücksichtigt und integriert werden. Auch die Leitbilder sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen und entstehenden Konflikte auf die Schutzgüter wurden stringent bearbeitet und legen eine sehr gute Basis für zukünftige Planungen im Gemeindegebiet. Dadurch können diese mit einer hohen Effizienz hinsichtlich der Belange der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung als auch des Schutzes von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Im Gemeindegebiet wurde auf Grundlage von Neuberechnungen des Bemessungshochwassers HQ100 durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt 2024 zusätzlich zu den bereits bestehenden Bereichen ein neues Überschwemmungsgebiet festgesetzt und in den Landschaftsplan übernommen.

Aufgrund der umfassenden Bearbeitung zeitgemäßer Themen kann der Landschaftsplan bei vielfältigen Entscheidungen als Grundlage dienen. So kann er durch die Darstellung von Ökokontoflächen bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen herangezogen werden.



Besondere Leistungen nach HOAI

Die Gemeinde Grassau entschied sich für eine über die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beziehungsweise das Baugesetzbuch hinausgehende, umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Leistungen wurden nach Stundenaufwand abgerechnet. Als besondere Leistung nach HOAI zählen daher die Teilnahme des Planungsbüros an den Sitzungen des Marktgemeinderates und die Durchführung der Bürgerbeteiligung mit Informationsveranstaltungen sowie Bürgerwerkstätten.



Zusammenschau der Besonderheiten

Insgesamt bildet der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Markt Grassau eine sehr gute Planungsgrundlage, die für eine kleine Kommune sehr umfangreich ist und zukünftig relevante Themen aufgreift. Der Landschaftsplan ist über die Primärintegration im Flächennutzungsplan hinaus nutzbar, beispielsweise als Informationsgrundlage für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen. Vorbildliche Aspekte mit Lerneffekt für andere:

- Umfassende und intuitiv gestaltete Information über den kommunalen Internetauftritt mit Datenbereitstellung zu allen relevanten Themen und Kartenwerken
- Fokussierung auf Innenentwicklung und moderate Bevölkerungsentwicklung als beschlossenes Ziel, keine Siedlungsentwicklung über Ortsgrenzen hinaus
- Nutzung von Konversionsflächen und ehemaligen Industriestandorten für die Innenentwicklung
- Darstellung des Kompensationsbedarfes der Siedlungsentwicklung mit Hinweisen zu Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Ökokonto
- Darstellung von Leitbildern und Zielen der Flächennutzungsplanung (FNP) in eigenen Schwerpunktkarten mit landschaftsplanerischen Inhalten
- Hinweise auf Planungsgrundlagen in Info-Kästen in der schriftlichen Begründung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans (Lesbarkeit)



Hinweise zur Veröffentlichung

Startseite der Kommune:

www.grassau.de

Information zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan:

www.grassau.de/neuaufstellung-des-flaechennutzungsplanes-mit-integriertem-landschaftsplan

Information zur Bürgerbeteiligung und Planunterlagen:

www.grassau.de/buergerbeteiligung-flaechennutzungsplan

Mehr Informationen zum Landschaftsplan

Markt Grassau
Marktstraße 1
83224 Grassau

Tel.: +49 8641 4008-0

E-Mail: info@grassau.de

Internet: www.grassau.de

Ansprechpersonen der Gemeinde

Frau Andrea Hausotter

Herr Markus Eisenkolb

Tel.: +49 8641 4008-25

bauamt@grassau.de

Betreuendes Büro Landschaftsplan

WGF Landschaft GmbH

Frau Sigrid Ziesel

Tel.: +49 911 94603-0

ziesel@wgf-nuernberg.de

www.wgf-nuernberg.de



IMPRESSUM

Text: Prof. Dr. Markus Reinke, Dipl. Ing. Peter Blum,
B. Eng. Florian Junghans, B. Eng. Julian Treffler
Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HSWT)

Institut für Ökologie und Landschaft
Am Hofgarten 4
85354 Freising

Herausgeber: Bayerische Akademie für
Naturschutz und Landschaftspflege (ANL)
Seethalerstraße 6
83410 Laufen

E-Mail: poststelle@anl.bayern.de
Internet: www.anl.bayern.de

Redaktion: Prof. Dr. Markus Reinke, Dipl. Ing. Peter Blum,
B. Eng. Florian Junghans, B. Eng. Julian Treffler (alle HSWT)
Christine Danner und Bernd Nothelfer (beide LfU)
Sandra Fohlmeister und Lotte Fabsicz (beide ANL)

Design: Veronika Bauer (ANL)

Stand: September 2025



©ANL, alle Rechte vorbehalten

Das Forschungs- und Entwicklungsvorhaben „Effizientes Vorgehen im Landschaftsplanungsprozess zur Beteiligung lokaler Akteure am Beispiel der Stadt Abensberg und Zusammenstellung innovativer Landschaftspläne als Best Practice Beispiele zur kommunalen Landschaftsplanung in Bayern“ wurde von der Bayerischen Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) an die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HSWT) vergeben und mit Mitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) finanziert. Seine Ergebnisse bieten Kommunen und ihren begleitenden Planerinnen und Planern eine praktische Orientierungshilfe für eine zeitgemäße kommunale Landschaftsplanung in Bayern.

Die Steckbriefe sind Teilprodukte des Projektes „Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ“, das 2021 bis 2025 im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) und der Bayerischen Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) umgesetzt wurde. Das Projekt entwickelte gemeinsam mit sechs engagierten Städten und Gemeinden innovative Bausteine für eine zeitgemäße kommunale Landschaftsplanung.

Diese Druckschrift wird kostenlos im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von den Parteien noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern im Zeitraum von fünf Monaten vor einer Wahl zum Zweck der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zweck der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. Bei publizistischer Verwertung – auch von Teilen – Angabe der Quelle und Übersendung eines Belegexemplars erbeten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die Publikation wird kostenlos abgegeben, jede entgeltliche Weitergabe ist untersagt. Der Inhalt wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Für die Inhalte fremder Internetangebote sind wir nicht verantwortlich.



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Tel. +49 89 122220 oder per E-Mail unter erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.

Auftraggeber



Umsetzung



Projektpartner

