

BEGRÜNDUNG
zur
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Mietenkam“

im beschleunigten Verfahren §13a BauGB

Für das Grundstück Fl.Nr. 1353
Mietenkamer Str. 137, 83224 Grassau

Marktgemeinde Grassau
Landkreis Traunstein

I. Planungsrechtliche Situation

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Mietenkam“ für das Grundstück Flurstück Nr. 1353 der Gemarkung Grassau kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die festsetzbare Grundfläche liegt mit 1.983,52 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

II. Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Belange (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Belange des Artenschutzes wurden durch spezifische Festsetzungen und Hinweise (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein berücksichtigt.

III. Erfordernis der Planaufstellung, Lage und Größe der Gebäude

Ziel der Planung ist die Schaffung von klarem, aktuellem Baurecht für eine zeitgemäße Nachverdichtung. Das ca. 1.984 m² große Grundstück bietet Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum für Familien. Da der Ursprungsplan aus dem Jahr 1963 stammt und die heutigen Anforderungen an eine moderne Bebauung nur bedingt abbildet, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Geltungsbereich im Sinne einer integralen Neufassung vollständig neu gefasst. Dies dient der einfacheren Lesbarkeit und Rechtsklarheit ohne fehleranfällige Querverweise auf das Ur-Planwerk sowie dessen bisherige Änderungen. Dabei bleiben die wesentlichen Grundzüge der bisherigen Planung, wie die bauliche Dichte (GRZ 0,3 / GFZ 0,4), die ortstypische Fassadengestaltung und die Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen, gewahrt. Es werden insgesamt maximal drei Einzelhäuser mit je höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen, wobei eine Mindestgrundstücksfläche von 500 m² eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert. Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 11.03.2025 wird die seitliche Wandhöhe für das straßennahe Gebäude auf 6,50 m (Nutzungsbereich I) und für die rückwärtigen Gebäude auf 7,50 m (Nutzungsbereich II) begrenzt. Die Bezugshöhe (OK FFB) wird dabei flexibel an das Urgelände gekoppelt, wobei eine maximale Aufschüttung von 0,60 m festgesetzt wird, um eine harmonische Einpassung in das abfallende Gelände sowie den Schutz vor Hochwasserereignissen zu gewährleisten.

Die verbindliche Sicherung der Nutzungsart sowie die Verpflichtung zur Kostenübernahme erfolgen gemäß dem Beschluss des Bauausschusses ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

IV. Erschließung und Flexibilisierung

Die verkehrliche Erschließung wird flächenschonend über eine gebündelte Zufahrt zur Mietenkammer Straße organisiert, wobei die interne Parzellierung flexibel bleibt und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Anstelle starrer Baufenster definieren nun Baugrenzen den überbaubaren Bereich, was eine bedarfsgerechte Positionierung der Gebäude ermöglicht und gleichzeitig die nachbarschaftlichen Abstände sowie die gesetzlichen Abstandsflächen wahrt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der ökologischen Aufwertung und Klimaanpassung: Die Satzung schreibt zwingend sickerfähige Beläge und die Pflanzung heimischer Laubbäume vor, untersagt Schottergärten sowie massive Gabionen- oder Betonwände und verpflichtet zur extensiven Dachbegrünung bei untergeordneten Nebenanlagen. Durch die Harmonisierung mit der gemeindlichen Gestaltungssatzung wird eine moderne, ökologische Bauweise unter Verwendung von naturbelassenen Materialien wie Holz und Putz gefördert, während ortsuntypische Bauformen sowie grelle Farben ausgeschlossen werden.

V. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung ist durch die öffentlichen Versorgungsunternehmen gesichert. Das Schmutzwasser wird im Trennsystem der zentralen Kanalisation zugeführt.

VI. Grünordnung

Um den ökologischen Belangen Rechnung zu tragen, werden Schottergärten untersagt und sickerfähige Beläge vorgeschrieben. Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden für untergeordnete Nebenanlagen zwingend Gründächer festgesetzt. Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Marktgemeinde Grassau, den _____

Stefan Kattari, 1. Bürgermeister

Siegel

Planfertigung durch:



Julian Farkas | M.A. Architekt
Traunstein, den 12.05.2026



FARKAS Architekturstudio

Kammerer Str. 37
83278 Traunstein

08621 900 900 3
home@farkas.studio
www.farkas.studio