Begründung

zur

15. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde

Schleching

Landkreis Traunstein

für den Bereich des Bebauungsplanes

Nr. 15 „Bichlfeld Nord“

Für den im Bereich der Flurnummern
427-T, 428-T, 433-T
Gemarkung Schleching

Stand: 01.12.2024
Geändert: 03.06.2025

Der Planer:

Mix & Hornberger
Kucheln 29
83224 Grassau

Tel.: 08641/2321

Die Veranlasser:

Glück Robert
Dick Amelie + Dick Vadim
Laubhuber Feli

1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

1.1 Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Gemeindegebiete der Gemeinde Schleching und grenzt an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bichlfeld Nord“ (in Kraft getreten am 05.05.1995),
im gegenständlichen Bereich planlich nicht geändert.

Die bauliche Nutzung ist darin für die angrenzenden Bereich wie folgt geregelt:

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Oberkante Rohdecke Kellergeschoß zulässig, wobei die Decke 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf auf der Hangseite des Gebäudes liegen darf.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan von 1995

1.2 Die „Ortsgestaltungssatzung Gemeinde Schleching“ in der Fassung vom 18.12.2017

2. Lage, Größe und Beschaffenheit der betroffenen Flächen:

2.1) Die betroffene Fläche liegt am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 15 – „Bichlfeld Nord“ im Ort Schleching in der Gemeinde Schleching.
Sie ist südlich begrenzt von der Landwirtschaftlichen Fläche des Flurstücks 24 und dem Flurstückes 433 (Restfläche). Westlich ist sie begrenzt von den Flurstücken 427 (Restfläche), 428 (Restfläche) und 433 (Restfläche). Die nördliche Begrenzung bildet das 427/2 (Teilfläche), die Östliche die bebauten Flurstücke 438/6 und 433/4 sowie 27/3.

2.2) Die von der Änderung betroffene Fläche bildet sich aus Teilflächen der Flurstücke 427, 428 und 433. Sie umfasst ca. 2766 m².

2.3) Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut.

2.4) Das Gelände fällt von West nach Ost und von Nord nach Süd ab.

Abb. 2: Änderungsbereich Geländedarstellung in Höhenlinien

3. Änderungsgrund:

Zur Deckung des Baulandbedarfes für einheimische Familien sollen die in Abb. 3 gezeigten Flächen zum Bebauungsplan hinzugefügt werden.

Abb. 3: Änderungsbereich mit neuen Baufenstern

4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Der gesamte Änderungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung:

Die seitliche Wandhöhe wird gebäudebezogen festgesetzt.
Die höchst zulässige Grundfläche wird parzellenbezogen festgesetzt. Dabei richtet sich das Maß nach der bisher festgesetzten Grundflächenzahl I von 0,35.

6. Baufenster

Die Baufenster wurden dem Planungsziel angepasst.
Die Einhaltbarkeit der Abstandsflächen werden mit der Bayrischen Bauordnung festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Die zusätzlich geplante Bebauung liegt am Rand des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Eine Nähe zu starken Lärmemittenten wir z.B. der B307 besteht nicht.
Auf die geringe Entfernung zum Schlechinger Dorfplatz von ca. 200 m und daraus resultierende Schallemissionen im Rahmen von Konzerten und Festlichkeiten wird hingewiesen.
Die Beachtung liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherrschaft.
Genauere Betrachtungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich.

8. Erschließung:

8.1 Die Erschließung und Zufahrt erfolgt über die bestehenden Geh- und Fahrtrecht auf der Flurnummer 427, 427/2, den Nummern 428 sowie den noch zu sichernden Geh- und Fahrtrechten auf den Flurnummern 428-T und 433-T. Diese sind vor der Umsetzung dieser Planung auf die neu entstehenden Grundstücke zu übertragen und um ein Leitungsrecht zu erweitern.

8.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden Stichkanäle der gemeindlichen Kanalisation in den oben genannten Zufahrten, konkret über die Schächte 279n und 279o.
Die Erstellung der Anschlüsse liegt im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherren.

8.3 Die Beseitigung von Oberflächenwasser erfolgt über die vorhandene Entwässerungsanlage der Gemeinde Schleching.
Auf die *Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Schleching (Entwässerungssatzung - EWS/Bichlfeld - Oberflächenentwässerung)* wird hingewiesen.

9. Kosten:

9.1 Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Änderung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten.

9.2 Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes tragen die Veranlasser.

10. Auswirkungen auf die Gemeinde:

10.1 Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt die gemeindlichen Ziele

- „Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungs- und Immobilienmarktes, welche eine ausreichende Versorgung mit Bauland bzw. Immobilien vor allem für ortsansässige, junge Familien und ortsansässige Senioren zu ortsüblichen Preisen sichert“
- Bauland soll schnell zur Verfügung stehen und kurzfristig bebaut werden

10.2 Nachdem es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keine spürbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Grassau den _____