



Begründung

zur

Erweiterung des Bebauungsplanes

Nr. 15 „Bichlfeld Nord“

der Gemeinde

Schleching

Landkreis Traunstein

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

Stand: 01.12.2024

Geändert: 03.06.25

Der Planer:

Mix & Hornberger
Kucheln 29
83224 Grassau

Tel.: 08641/2321

Die Veranlasser:

Glück Robert
Dick Amelie und Vadim
Laubhuber Felix

Der Grünordnungsplaner:

Planungsbüro Hohmann Steinert
Landschafts- und Ortsplanung
Greimelstraße 26
83236 Übersee

Tel: 08642-6198



1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

- 1.1 Es werden neue Grundstücke bzw. neuer Wohnraum geschaffen. Zwei der neu auszuweisenden Grundstücke im Bebauungsplan werden von einheimischen Familien in Eigenbedarf bebaut und genutzt.

Bei einem der drei Grundstücke wird der Eigentümer, per städtebaulichen Vertrag bezogen auf den gefassten Grundsatzbeschluss vom 09.12.2024 verpflichtet, sein Grundstück an Personen der örtlichen Bevölkerung zur Deckung deren Wohnbedarfs zum marktüblichen Kaufpreis zu veräußern. (D.h. Sondermarktpreis von einem unabhängigen Wertgutachter festgelegt.)

- 1.2 Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Gemeindegebiete der Gemeinde Schleching und grenzt an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bichfeld 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.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) ist festgesetzt auf: 0,35

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt auf: 0,55

Je Gebäude sind 3 Wohneinheiten zulässig, wobei Wohneinheiten im Dachgeschoß nicht angerechnet werden. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig. (auch hier werden Wohneinheiten im Dachgeschoß nicht angerechnet).

Es sind nur Häuser mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig.

Als seitliche Wandhöhe für Hauptgebäude ist in den anliegenden Parzellen mit 6,50 m ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss zulässig, wobei die Decke 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf auf der Hangseite des Gebäudes liegen darf.

Dachformen und Firstrichtungen sind festgesetzt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995

- 1.3 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 – „Bichfeld 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 Einhaltung der Abstandsflächen wird mit der Bayerischen Bauordnung festgesetzt.

7. Wahl des Verfahrens

Regelverfahren nach § 4 BauGB.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan dementsprechend gemäß §§ 7 und 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

Spätestens bei Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Zusammenfassende Erklärung gem. §10a BauGB erforderlich.

7. Naturgefahren / Hochwasser

Der Änderungsbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich.

Weitere Hochwassergefahren sind nach den Karten für Hochwassergefahrenflächen, verfügbar im Bayernatlas unter Naturgefahren/Hochwasser nicht ersichtlich.

8. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhaft Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Es ist auf das von außen dem Planungsgebiet zufließenden Wasser zu achten.

9. Artenschutz

Der Änderungsbereich ist aktuell intensivgenutztes Grünland.

Ein Bewuchs mit Bäumen ist nicht bekannt.

Für etwaige, zur Durchführung dieser Planung erforderliche Fällung/Umpflanzung ist das Merkblatt „Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes“ des Landratsamtes Traunstein, Sachgebiet 4.14 Naturschutz zu beachten.



10. Immissionsschutz

Die zusätzlich geplante Bebauung liegt am Rand des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Eine Nähe zu starken Lärmemittenten wie 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.

11. Umweltbericht:

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung er bildet einen gesonderten Teil der Begründung

12. Erschließung:

12.1 Die Erschließung und Zufahrt erfolgt über die bestehenden Geh- und Fahrrecht auf der Flurnummer 427, 427/2, den Nummern, 428 sowie den noch zu sichernden Geh- und Fahrrechten 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.

Für Privatstraße 427, 428 und 433 soll ein uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde bestehen.

12.2 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.

12.3 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.

13. Bestandsbeschreibung naturräumliche Grundlagen

Die naturräumlichen Grundlagen spielen eine gewichtige Rolle im Rahmen der Planung. Für eine ausführliche Beschreibung wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

Zusammengefasst stellen die Erweiterungsflächen intensiv bewirtschaftete, strukturlose Grünlandflächen dar.

Untersuchungen zum Artenschutz liegen nicht vor. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist hier jedoch nicht mit dem Vorkommen von Arten, die nach dem besonderen Artenschutzrecht geschützt sind, zu rechnen.



Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll sichergestellt werden, dass die Lage am neuen Ortsrand angemessen gewürdigt wird. Insbesondere soll dies durch eine qualifizierte Ortsrandeingrünung, die aufgrund der Breite von 6 m als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann, sowie die Festsetzungen zur Einfriedung sichergestellt werden.

Auch eine Durchgrünung des Baugebietes ist vorgesehen. Um die spätere Bebauung nicht einzuschränken ist die Durchgrünung nicht lagemäßig verortet. Die Baumstandorte für die gemäß der Grundstücksgröße erforderliche Anzahl kann durch die Bauwerber wie im BBP Festsetzung D angegeben gewählt werden.

Die Festsetzungen zur Versiegelung sollen die Grundwasserneubildungsrate erhalten. Der Ausschluss von Schottergärten sowie die Pflanzliste sollen die Vereinbarkeit der Baugebietserweiterung mit der heimischen Tierwelt sicherstellen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Ziele des Grünordnungsplans zur Umsetzung kommen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Ausgleich erfolgt als Ortsrandeingrünung am Eingriffsgebiet.

13. Kosten:

- 13.1 Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Änderung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten.
- 13.2 Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes tragen die Veranlasser.



14. Auswirkungen auf die Gemeinde:

- 14.1 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
- 14.2 Nachdem es sich um eine relativ geringfügige Änderung handelt, sind für die Gemeinde keine spürbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Grassau den _____