



Begründung

zur

10. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 10 „Bichlfeld“

der Gemeinde

Schleching

Landkreis Traunstein

Für den Bereich der Flurnummer
16/8 und 450 (nach Bodenordnung)
Gemarkung Schleching

Stand: 04.06.2025

Gemeinde Schleching:

Kirchplatz 1
83259 Schleching

08649 / 9889 - 0

Der Planer:

Mix&Hornberger GmbH
Kucheln 29
83224 Grassau

Tel.: 08641/2321

Die Veranlasser:

Scheck Michael
Einfangweg 30
83259 Schleching

Tel.: 08649 / 481



1. Planungsrechtliche Voraussetzung:

- 1.1 Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bichlfeld“, in Kraft getreten am 02.10.2009.

Die bauliche Nutzung ist darin wie folgt geregelt:

Das Grundstück 450 wird in 2 Grundstücke 450a und 450b aufgeteilt.

Es ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind festgelegt:

- Seitliche Wandhöhe (WH) 8,00 m (450a) und 6.00 m (450b)
- Firsthöhe (FH) 10,50 m(450b)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,45 (450a) und 0,4 (450b)
- Geschößflächenzahl (GFZ) 0,50

- 1.2 Die „Gestaltungssatzung, Bauvorschrift Schleching“

2. Lage, Größe und Beschaffenheit der betroffenen Flächen:

- 2.1) Die betroffene Fläche liegt im Ortsgebiet Schleching. Nördlich und östlich begrenzt von der Schulstraße, westlich vom Baugrundstück 450/1 und südlich vom landwirtschaftlich genutzten Flurstück 455.
- 2.2) Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst eine Bauparzelle mit ca. 1508 m² (450) und ein gemeindliches Grundstücksteil von ca. 56 m².
- 2.3) Das Gelände fällt leicht von Nord nach Süd ab.

3. Änderungsgrund:

In der öffentlichen Sitzung am 22.07.2024 wurde im Gemeinderat der Gemeinde Schleching als Tagesordnung behandelt:

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Schulstraße 7 ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten zu errichten.

Aus dem Gespräch mit dem Eigentümer ging hervor, dass eine Wohnung an einheimische Personen/Familie vergeben und die andere als Ferienwohnung genutzt werden soll.

Die Zufahrt zum geplanten Gebäude müsste über das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 16/8 Gemarkung Schleching erfolgen.

Die festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr.450 (Bebauungsplan Nr. 10 „Bichlfeld“) soll auf dem Grundstück versetzt werden um ein Baufenster für das geplante Wohnhaus zu schaffen. Das vorhandene Baufenster um das Bestandsgebäude wird somit verkleinert.

Die GRZ von 0,25 soll erhöht werden auf GRZ I 0,45 (450a) und GRZ I 0,4 (450b) (GRZ II Berechnung inkl. Nebengebäude, Terrassen § 19 Abs. 4 BAuNVO)

Abweichung von der festgesetzten Firstrichtung.



4. Rechtliche Würdigung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Bichlfeld“ vom 06.10.2009

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Fremdenverkehrtssatzung.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung:

Das Grundstück 450 mit dem Bestandsgebäude soll auf 2 Grundstücke aufgeteilt werden

Grundstück Fl.Nr. 450a (Bestandsgebäude + Parkplätze)

Grundstück Fl.Nr. 450b Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten (eine Wohnung und eine Ferienwohnung)

Für das Grundstück 450b soll ein Wohngebäude mit einer Wohnung für Einheimische und einer Ferienwohnung geplant werden.

Der Zugang soll über eine Außentreppe passieren, um die Einheiten zu trennen.

Ein Nebengebäude für Fahrräder und Mülltonnen sind im nördlichen Bereich geplant.

6. Maß der baulichen Nutzung:

Dieses ist werden zur Ermöglichung der erforderlichen Lagerkapazitäten geringfügig erhöht,

- GRZ von 0,25 auf 0,4

- GFZ bleibt bei 0,5

Firstrichtung wird gedreht

7. Baufenster

Das bestehende Baufenster vom Hauptgebäude (Pizzeria) wird in das neue Grundstück versetzt.

8. Erschließung:

Soll über das Gemeindegrundstück 16/8 passieren, das mit der Gemeinde über ein Geh- und Fahrrecht geregelt wird.

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 trägt die Veranlasserin.

10. Auswirkungen auf die Gemeinde:

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

10.2 Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern, daher kann das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

11. Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung:

Kommt beim beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB nicht zur Anwendung.



Ein Alt-Baumbestand, der Brut- und Nistmöglichkeiten für Vögel bereitstellen könnte ist nicht vorhanden. Auf das Merkblatt „Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes“ wird in den Textlichen Hinweisen verwiesen.

Schleching den 04.06.25

Der Planer

Gemeinde Schleching

Mix & Hornberger GmbH

Josef Loferer – Erster Bürgermeister