

# **6. Änderung**

## **Bebauungsplan Nr. 19**

### **Sport- und Freizeitanlage**

## **Begründung**

17.06.2024 / 17.12.2024 / 13.2.2025



Gemeinde Schleching  
Landkreis Traunstein  
Regierungsbezirk Oberbayern

Auftraggeber: Gemeinde Schleching

Auftragnehmer: Architekten + Stadtplaner Romstätter PartmbB  
Bahnhofplatz 2  
83278 Traunstein

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Lage und Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Anlass, Allgemeine Ziele und Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Infrastruktur .....</b>	<b>5</b>
<b>5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
6.1 Gestaltung der Gebäude und des Geländes .....	6
6.2 Stellplätze .....	6
<b>7 Grünordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>8 Umweltbericht.....</b>	<b>6</b>

## **1 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt ca. 150 m südlich des Rathauses von Schleching an der Bundesstraße 307.

Der für die Änderung vorgesehene Bereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Sport- und Freizeitanlage“ der Gemeinde Schleching. Der Stammbebauungsplan wird lediglich durch ein Sichtdreieck zur Bundesstraße erweitert und zeichnerische Unschärfen durch den digitalen Lageplan, bzw. durch das CAD-Programm berichtigt.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden befindet sich der Alpbach und die Bundesstraße 307, im Westen schließt der Sportplatz der Gemeinde an.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundstücke der Flur-Nrn. 93, 95, 97, 98, 511 jeweils der Gemarkung Schleching betroffen.

Der Geltungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,4 ha (einschl. Bundesstraße).

## **2 Anlass, Allgemeine Ziele und Verfahren**

Anlass zur 6. Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung der bisher planungsrechtlich festgesetzten Nutzungsart der Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Flächen“ zu einem „Wohnmobilstellplatz“.

Der Hintergrund dazu ist, dass die schon bestehende befestigte Fläche bereits als Pkw-Parkplatz genutzt wird. Um die steigende „Wildcamper-Problematik“ im Gemeindegebiet einzudämmen, plant die Gemeinde nun, acht kostenpflichtige Wohnmobilstellplätze mit zugehörigen Nebenanlagen im Plangebiet zu verwirklichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnmobilstellplätze zu schaffen, veranlasst die Gemeinde Schleching die hierfür gebotene Änderung des Bebauungsplans mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Gemeinderat Schleching hat in seiner Sitzung am 22.07.2024 den Beschluss nach § 2 BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Sport- und Freizeitanlage Schleching“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

## **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die von der Änderung des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schleching als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und derzeit somit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.



Abb. 1 - Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan von 1988 (maßstabslos)

Mit dem parallelaufenden Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schleching wird das betroffene o.g. Areal in ein „Sondergebiet Camping“ gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BaunVO) umgewidmet.

Somit wird auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

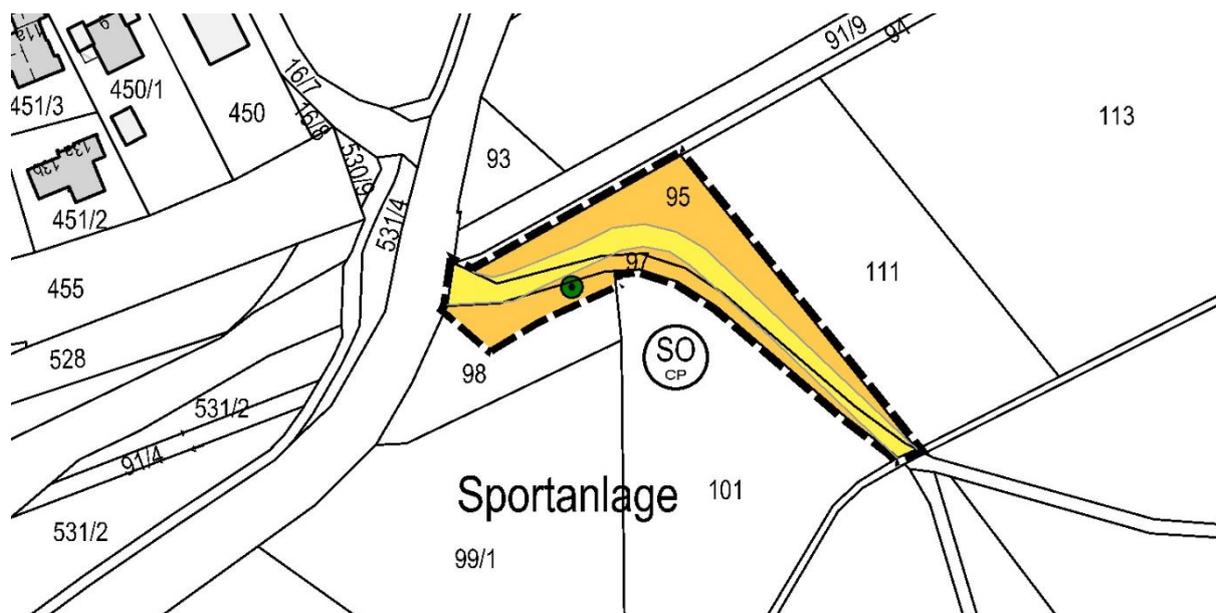


Abb. 2 - Auszug aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (maßstabslos)

## 4 Infrastruktur

Die Erschließung für die geplanten Wohnmobilstellplätze über die bestehenden öffentlichen bzw. örtlichen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde Schleching problemlos gesichert.

### Abwasser/ Kanalanschluss:

Zur Grauwasserentsorgung der Wohnmobile soll eine Schmutzwassersäule errichtet werden. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den örtlichen Gemeindekanal (AZV-Achental).

### Trink-/ Brauchwasser:

Wohnmobile können sich durch eine Frischwassersäule selbst mit Wasser versorgen.

Die Wasserversorgung ist über den Wasserbeschaffungsverband Schleching gesichert.

### Energieversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gewährleistet.

### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist über eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 307 bereits vorhanden und bleibt unverändert. Die Sichtdreiecke zur Bundesstraße 307 sind einzuhalten.

## 5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Sondergebiet, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Camping“ i.S.v. § 10 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässige Nutzungen:

- Wohnmobilstellplätze
- Zugehörige Nebenanlagen
- Stellplätze
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Da im Änderungsbereich nur untergeordnete Nebengebäude (zugehörige Nebenanlagen) und befestigte Flächen (Wohnmobilstellplätze) planlich festgesetzt werden wird das Maß der baulichen Nutzung durch:

- Max. zulässige Gesamtgrundflächenzahl (GRZ II) = 0,60
- Max. zulässige Wandhöhe bei Nebengebäuden im Mittel = 3,0 m

festgesetzt.

Die festgesetzte Gesamtgrundflächenzahl wird im Plangebiet für bauliche Anlagen und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung festgelegt. Für die Berechnung der Gesamtgrundflächenzahl

ist der Geltungsbereich abzüglich der öffentlichen Verkehrsfläche maßgebend. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Wenn man zum Vergleich die Orientierungswerte der Baunutzungszahlen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein oder Sondergebiet heranzieht zeigt sich, dass die festgesetzte Grundflächenzahl noch deutlich unterschritten wird.

Die Gebäudehöhe ist über die Angabe der seitlichen Wandhöhe definiert. Da die Parkplätze schon vorhanden sind und auch keine Geländeänderungen nötig sind ist der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe die Oberkante des natürlichen Geländes.

## **6 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **6.1 Gestaltung der Gebäude und des Geländes**

Die Gestaltung der Gebäude und des Geländes wird durch die Ortsgestaltungssatzung ausreichend geregelt. Diese gilt in der jeweils gültigen Fassung.

### **6.2 Stellplätze**

Die Stellplätze sind bereits vorhanden. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

Es ist zwischen jedem Stellplatz ein Grünstreifen von mind. 1,0 m breite auszuführen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## **7 Grünordnung**

Nach dem Vor-Ort-Termin mit Herrn Selbertinger von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) am 24.05.2023 ist das Vorhaben aus Sicht der UNB genehmigungsfähig, da die Stellplätze in Ihrer Gestalt bereits vorhanden sind und keine neuen Flächen versiegelt werden.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Zufahrten und Stellplätze sind als extensive, möglichst krautreiche Wiesenflächen anzulegen. Die Grünflächen zwischen den Stellplätzen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Die bestehenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

## **8 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird von der Gemeinde Schleching erstellt und in einer separaten Unterlage abgefasst. Dieser wird in der jeweils verfahrensrelevanten Fassung Bestandteil dieser Begründung und somit des Bebauungsplans.

Schleching, den 17.06.2024

Geändert: 17.12.2024

Geändert :13.02.2025

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861-12348/ Fax: -13123

(Josef Loferer, 1. Bgm.)

Traunstein, den 17.06.2024

Geändert: 17.12.2024

Geändert 13.02.2025

Anlagen:

- 1) Umweltbericht vom 17.06.2024, Geändert 13.02.2025 Gemeinde Schleching