



## Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

### B-Plan Nr.17 „Deisenham“

#### der Stadt Trostberg, Landkreis Traunstein

Planfassung: 17. Oktober 2023



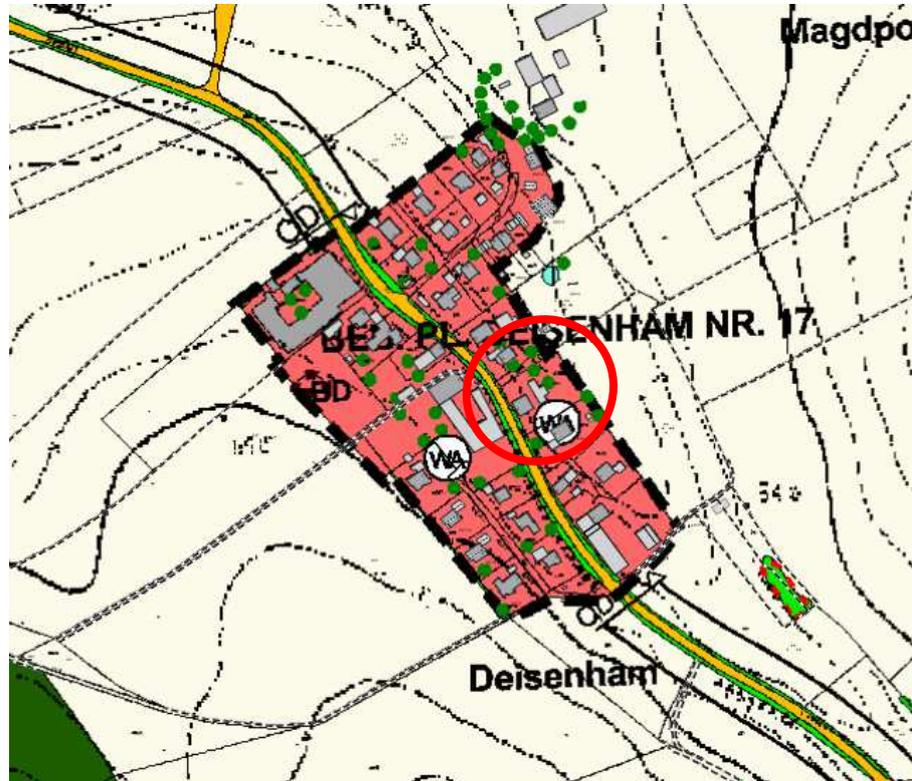
**Planung:**

Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers  
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg

Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

# 1 Planungsrechtliche Voraussetzung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Trostberg ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991 mit Kennzeichnung des gegenständlichen Änderungsbereiches

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Deisenham". Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts und einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Als Planungsgrundlage wurde die digitale Flurkarte der Stadt Trostberg zu Grunde gelegt.

## 2 Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat am ..... die Änderung des Bebauungsplanes „Deisenham“ in Trostberg beschlossen.



Luftbild des Plangebietes (Quelle: Bayernatlas 17.10.2023)

Das Plangebiet liegt in Trostberg im Ortsteil Deisenham, östlich des Anwesens Deisenham 16. Die Änderung betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 936 der Gemarkung Oberfeldkirchen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Fläche, die momentan als Gartenfläche genutzt wird. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>.

### **3 Planungsanlass**

Das zusätzliche Baurecht soll im Rahmen der Nachverdichtung für die Familie des Grundstückseigentümers geschaffen werden

Um die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

## 4 Geplante bauliche Nutzung



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Deisenham“



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Auf dem Grundstück wird eine max. zulässige Bebauung von 375 m<sup>2</sup> festgesetzt, es ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die Firstrichtung für das Hauptgebäude ist vorgegeben. Die Garage liegt aufgrund der Höhenlage der Zufahrt westlich des Hauptgebäudes.

Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt anzuwenden.

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **Ver- und Entsorgung**

- Die Versorgung des Gebäudes mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Stadt Trostberg sichergestellt.
- Die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird durch die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) gesichert. Der Anschluss muss noch erstellt werden.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Der Anschluss muss noch erstellt werden.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.
- Das Oberflächenwasser ist über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Der Anschluss muss noch erstellt werden.

Die Erschließung erfolgt über das Baugrundstück, bei einer späteren Grundstücksteilung sind entsprechende Dienstbarkeiten für die Leitungsrechte einzutragen.

### **Erschließung**

#### **Zukünftige Zufahrt zum Baugrundstück**

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über eine private Verkehrsfläche, für die ein Geh- und Fahrrecht bereits eingetragen ist.

## 6 Immissionsschutz

### Immissionen Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zu benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Lärmeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

## 7 Umwelt- und Naturschutz und Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen

## 8 Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung

Der ökologische Ausgleich ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplanbereich nicht erforderlich.

Obwohl der ökologische Ausgleich nicht erforderlich ist, wurde auf eine Eingrünung des Baugrundstücks geachtet.

Des Weiteren werden Maßnahmen, die der **Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft** dienen, festgesetzt:

- Bestimmungen eines Randeingrünungsstreifens
- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaumes und zweier Sträucher je 300 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten.
- Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen und mit autochthonen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zugelassen und es ist ein Mindestabstand zu Boden vorgeschrieben, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen

## **9 Schutzgebiete und Artenschutz**

Der Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus sind die rechtlichen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz, die Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie sowie die Vogelschutzrichtlinie zu beachten.

Es müssen jedoch grundsätzlich die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und abgewogen werden, d.h. bei Vorhandensein besonders geschützter und schwer ersetzbarer Strukturen wie z.B. ortsbildprägende Großbäume mit Fledermaushöhlen, kartierte Biotope, Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Wälder, müssten entsprechende Untersuchungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet gibt es keine Biotopflächen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen (Landschaftsschutzgebiet, FFH- und Vogelschutzgebiete) liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor.

Das Änderungsgebiet besteht aus einer Gartenfläche, die mehrmals jährlich gemäht wird. Aufgrund dieser Nutzung ist eine dauerhafte Ansiedlung besonderer oder streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Arten nicht möglich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## **10 Denkmalschutz**

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde (Bodendenkmäler) zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalpflegebehörde verwiesen.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Baudenkmäler bekannt:



Darstellung der Bau- oder Bodendenkmäler

Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 60 m

**Liste der Baudenkmäler Nummer: D-1-89-157-85**

Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude und Stallstadel, Deisenham 19

Wohnstallhaus (Nordflügel des Vierseithofes), zweigeschossiger Satteldachbau mit Kniestock und Putzgliederung, 1912 erbaut; Stallstadel (Ostflügel), mit Bundwerk-Obergeschoss, an der Firstpfette bez. 1837.

Nordwestlich in einer Entfernung von ca. 105 m

**Liste der Baudenkmäler Nummer: D-1-89-157-86**

Austragshaus, syn. Auszüglerhaus, syn. Zuhaus, syn. Korbhaus, syn. Korb, syn.

Altenteil, syn. Ausnahmhaus, syn. Hofhaus, Deisenham 21

Zuhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1860.

Aufgestellt:

Trostberg,

Karl Schleid, Erster Bürgermeister