



Begründung
zur Erweiterung des Bebauungsplans
B-Plan Nr.17 „Deisenham“
der Stadt Trostberg, Landkreis Traunstein

Planfassung: 01. April 2025



Luftbild (Quelle: Bayernatlas 1.4.2025)

Planung: Arch. Dipl.Ing. (FH) Ute Weiler - Heyers
Wiesenleite 14b 83308 Trostberg
Tel. 08621-63446 Fax 08621-64194

1 Geltungsbereich

Der Stadtrat der Stadt Trostberg hat am die Erweiterung des Bebauungsplans „Deisenham“ beschlossen.

Der Bereich umfasst einen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 958 der Gemarkung Oberfeldkirchen und hat eine Größe von ca. 2.000 m².



2 Verfahren

Das Erweiterungsverfahren wird als Nachverdichtung nach dem BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach BauGB § 2 Abs. 4 aufgestellt.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m festgesetzt wird.

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

3 Anlass der Änderung

Das Plangebiet liegt in Trostberg im Ortsteil Deisenham, nordwestlich der Anwesen Deisenham 40 und 42. Die Änderung betrifft eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 958 der Gemarkung Oberfeldkirchen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche, die momentan als Grünfläche genutzt wird. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 2.000 m².

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, für die Kinder des Eigentümers in der Nähe des elterlichen Anwesens Wohnraum zu schaffen. Es ist vorgesehen, eine flächensparende Nachverdichtung sowie eine nachträgliche Einbindung von zwei Wohngebäuden zu schaffen. Die großzügige Eingrünung, in Verbindung mit dem begrünten Rückhaltebecken, rundet den nördlichen Ortsrand sinnvoll ab. Durch eine Erweiterung der Siedlungsstraße ist die Erschließung der Grundstücke möglich. Innerhalb der Erweiterung ist ein kleiner Wendehammer für PKW vorgesehen.

Um die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlage zu schaffen, ist eine Bebauungsplanerweiterung erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.

4 Planung



Bebauungsplanänderung (nicht maßstäblich)

Auf dem Grundstück sind Einzel- oder Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Es werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, ebenso wird je nach Haustyp die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Bei der Errichtung eines Einzelhauses werden zwei Wohneinheiten, bei einem Doppelhaus wird eine Wohneinheit zugelassen. Die zulässige seitliche Wandhöhe wird für jede Bauparzelle gesondert festgesetzt. Zur Dachgestaltung, Dachaufbauten und Sonnenkollektoren werden Bestimmungen aufgenommen. Die Geländemodellierung und die Gestaltung von Einfriedungen wird festgesetzt, ebenso wie eine Ortsrandeingrünung.

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

5 Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung des Gebäudes mit Trink- und Brauchwasser wird durch das Leitungsnetz der Stadt Trostberg sichergestellt.
- Die Abwasserbeseitigung wird durch die öffentliche Kanalisation gesichert. Der Anschluss muss noch erstellt werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal in das vorhandene Rückhaltebecken, auf dem angrenzenden Grundstück, zu entsorgen.
- Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Der Anschluss muss noch erstellt werden.
- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.

6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch die St 2091 ist mit Verkehrsgeräuschimmissionen im Geltungsbereich zu rechnen. An den der Staatsstraße zugewandten Gebäudeseiten ist mit höheren Lärmeinwirkungen zurechnen. Auch in den Freibereichen wird Verkehrslärm deutlicher wahrnehmbar sein. Auf eine grundrissorientierte Planung ist zu achten, die sicher stellt, dass an den straßenzugewandten Fassadenbereichen, in denen sich Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern befinden, nachts keine höheren Beurteilungspegel als 44 dB(A) erreicht werden. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, so ist bei Schlaf- und Kinderzimmern eine lärmarme und schalldämmende Lüftungseichrichtung vorzusehen.

Landwirtschaftliche Flächen

In der Umgebung des Geltungsbereiches liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

7 Umwelt- und Naturschutz und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung (ca. 2.000 m²) ist weniger als 20.000 m², somit ist eine Änderung im beschleunigten Verfahren zulässig.

8 Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung

Der **ökologische Ausgleich** ist wegen § 13a 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:

- Festsetzung eines Randeingrünungsstreifens
- Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes je 200 m² unbebauter Fläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten.
- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zugelassen und es ist ein Mindestabstand zum Boden vorgeschrieben, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen

9 Schutzgebiete und Artenschutz

Das 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 landwirtschaftlichen Grünfläche, 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. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen dadurch keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen, der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind somit erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

10 Denkmalschutz

Im Erweiterungsbereich 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

Südlich in einer Entfernung von ca. 160 m bis 180 m

Baudenkmal: D-1-89-157-85

Wohnstallhaus, syn. Wohnwirtschaftsgebäude und Stallstadel, Deisenham 19

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

Baudenkmal: 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