

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38

"Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham"

im Bereich der Grundstücke FlNr. 470/1 und 471, Gem. Lindach

Die Stadt Trostberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diese Bebauungsplan-änderung und -erweiterung als Satzung.



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Zweckbestimmung Landhandel

Zulässig sind:
Betrieb zur Lagerung von und zum Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen einschließlich dazugehöriger Büro- und Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und Nebengebäude.

Zulässige Betriebszeiten:
Tagbetrieb von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

2. Maß der baulichen Nutzung:
2.1 Maximal überbaubare Grundfläche (GR) in m²:
Gebäude 5a = 60 m², Gebäude 5b = 125 m² und Gebäude 5c = 50 m²

2.2 Höhenlage - maximal zulässige Wandhöhe:
Bei Gebäude mit Bedachung: Gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen von Oberkante Erdgeschößfußboden (=Höhenbezugsebene durch Planeinschrieb) bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberfläche der Dachhaut an der Traufseite.
Bei Förder- und Siloanlagen: Gelten zum Planeinschrieb abweichende Wandhöhen. Jeweils gemessen von "Höhenbezugsebene" durch Planeinschrieb bis zum Höchsten Punkt der Anlage.
max. Höhe für Siloanlagen: 17,00 m
max. Höhe für Förderanlagen: 22,50 m

2.3 Oberflächenbefestigung - Bodenversiegelung:
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Für die Befestigung von Stellplätzen, Lagerflächen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflasterstein zu verwenden. Ausgenommen sind Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

2.4 Dachgestaltung:
Dachform mit Dachneigung gemäß Planeinschrieb.

2.5 Geländemodellierung, Aufschüttung:
Der natürliche Geländeverlauf ist im Wesentlichen zu erhalten. Deshalb sind Aufschüttungen auf das mindestnotwendige zu beschränken, um den Anschluss an das bisherige Betriebsgelände zu gewährleisten. Die durch Planeinschrieb "Höhenpunkt Planung" festgesetzte Höhe in mNHN (System DHHN2016) gibt die maximal zulässige Höhe der Geländeoberfläche vor.

3. Grünordnung:
3.1 Abweichungen des vorgegebenen Standort, der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind geringfügig möglich.

3.2 Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Lagerflächen und Stellplätze benötigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen.

3.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.4 Zum Schutz vor Wildverbiss sind alle Pflanzungen mit einem Einzelstammsschutz zu versehen. Der Schutz ist zeitlich befristet, bis die Bäume eine erforderliche Höhe erreicht haben. Nach ca. 7 Jahren verpflichtet sich der Bauherr den Einzelstammsschutz zu entfernen (bei Nachpflanzung entsprechende Verlängerung). Zudem ist ein Wühlmausschutz aus unverzinktem Draht bei der Pflanzung der Obstbäume in den Boden einzubringen, um so die Wurzeln der jungen Bäume zu schützen und hohe Ausfallsquoten zu vermeiden.

3.5 Die Eingrünung entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes erfolgt durch eine Baumreihe mit 10 Laubbäumen. Die zu verwendenden Arten sind nachstehender Artenliste zu entnehmen. Der Pflanzabstand soll 8,0 m betragen.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Sondergebiet "Landhandel Huber" gemäß § 11 der BauNVO
- WH 7,20 Wandhöhe, z.B. max. 7,20 m
- FD max. 5° Flachdach mit Neigung von max. 5° zulässig
- 555,50 Höhenbezugsebene = max. Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden in Meter über NN (z.B. max. 555,50 m. ü. NN)
- Firstrichtung
- Maßzahl in Meter z.B. 12 m
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- Streuobstwiese (2.901 m²)
- Obstbaum zu pflanzen
- Laubbaum zu pflanzen
- freizuhaltendes Sichtdreieck (Schenkellänge 200m x 5m)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten ist (15 m Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der Kreisstraße)
- "Höhenpunkt Planung" in mNHN (System DHHN2016)

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Gebäudenummer, z.B. 5a
- 471 Flurstücksnummer, z.B. 471
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Einfahrt
- festgesetzte Baugrenze außerhalb des Geltungsbereich

- Eingriffsregelung:**
Die notwendige Kompensation des Eingriffs erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 470/1. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Ziel ist es, die Ausgleichsfläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese umzuwandeln und 16 Obstbäume regional bewährter Sorten zu pflanzen. Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist unmittelbar nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens jedoch in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Sie ist auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

4.1 **Umsetzung der Entwicklungs-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen:**
Bei der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen ist mit bis zu 4-schüriger Mahd und Abfuhr des Mähguts, keine Düngung. Erste Mahd bereits im Mai, da zu diesem Zeitpunkt noch viel Eiweiß in den Gräsern ist und durch Mahd Nährstoffe entzogen werden können.
- **M1:** In den ersten 2 Jahren Aushagerung der Fläche mit bis zu 4-schüriger Mahd und Abfuhr des Mähguts, keine Düngung. Erste Mahd bereits im Mai, da zu diesem Zeitpunkt noch viel Eiweiß in den Gräsern ist und durch Mahd Nährstoffe entzogen werden können.
- **M2:** Die Ansaat erfolgt im dritten Jahr nach der Aushagerungsphase durch autochthones Saatgut mit 50 % Kräuter und 50 % Gräser (Ursprungsgebiet 16) - Südliches Alpenvorland) oder durch Mähgut-übertragung auf mind. 50 % der Fläche. (nur in Abstimmung mit UNB bzgl. Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche notwendig).
- **M3:** Schröpschnitt im Frühjahr, nach Anlaufen der Grünlandansaat zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden / Wildaufwuchs, welche den Erfolg der Ansaat gefährden (z.B. Ampfer, Distel). Schröpschnitt ist nach etwa 8 Wochen in der Etablierungsphase der angesäten Kräuter und Gräser, immer vor dem Ausssamen der unerwünschten Arten durchzuführen. Hemmung der Entwicklung der eher schnittunverträglichen Ruderalarten durch Schnitthöhe von ca. 10 cm und Entnahme des Mähguts (keine Beeinträchtigung der Ansaat). Je nach Erfolg der Maßnahme weiter Schröpschnitte notwendig.

Pflege der Streuobstbestände:
- **P1:** Ein Pflanzschnitt (vor der Pflanzung) muss erfolgen
- **P2:** In den ersten 10 Jahren jährlicher Erziehungsschnitt
- **P3:** Die ersten 3 -4 Jahre ist die Baumscheibe 2x jährlich in einem Durchmesser von 1 m zu Hacken und freizuhalten
- **P4:** In den ersten 4 Jahren sind die Bäume bei Trockenheit zu wässern. Zugabe von Kompost bei der Pflanzung sinnvoll. *Pflege der Wiesenfläche - Entwicklungspflege:*
- **M1:** In den ersten 2 Jahren Aushagerung der Fläche mit bis zu 4-schüriger Mahd und Abfuhr des Mähguts, keine Düngung. Erste Mahd bereits im Mai, da zu diesem Zeitpunkt noch viel Eiweiß in den Gräsern ist und durch Mahd Nährstoffe entzogen werden können.
- **M2:** Die Ansaat erfolgt im dritten Jahr nach der Aushagerungsphase durch autochthones Saatgut mit 50 % Kräuter und 50 % Gräser (Ursprungsgebiet 16) - Südliches Alpenvorland) oder durch Mähgut-übertragung auf mind. 50 % der Fläche. (nur in Abstimmung mit UNB bzgl. Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche notwendig).
- **M3:** Schröpschnitt im Frühjahr, nach Anlaufen der Grünlandansaat zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden / Wildaufwuchs, welche den Erfolg der Ansaat gefährden (z.B. Ampfer, Distel). Schröpschnitt ist nach etwa 8 Wochen in der Etablierungsphase der angesäten Kräuter und Gräser, immer vor dem Ausssamen der unerwünschten Arten durchzuführen. Hemmung der Entwicklung der eher schnittunverträglichen Ruderalarten durch Schnitthöhe von ca. 10 cm und Entnahme des Mähguts (keine Beeinträchtigung der Ansaat). Je nach Erfolg der Maßnahme weiter Schröpschnitte notwendig.

Pflege der Wiesenfläche - Erhaltungspflege:
- **E1:** Pflege nach Erfolg der Entwicklungsmaßnahmen durch 2-malige Mahd pro Jahr, je nach Aufwuchs auch zusätzlicher 3. Schnitt im Herbst möglich. Das Mähgut ist abzutransportieren. Keine Mulchung. Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, keine Kalkung. Zweiter Schnitt im Zeitraum vom 21.08. bis 20.09.
5-10 % der Fläche als rotierenden Altgrassteifen: Streifen über das gesamte Jahr nicht mähen (Insektenschutz). Diese Streifen werden jährlich seitlich verschoben, um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern.
- **E2:** Randbereiche (max. 4 m) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch eine 3-schürige Mahd zu pflegen, um dem Unkrautdruck entgegenzuwirken.

Die Maßnahmen zur Entwicklungs- und Erhaltungspflege sowie der Pflege der Streuobstbäume ist gemäß nachfolgenden Zeitplänen durchzuführen:

Entwicklungspflege												
Maßnahme	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
M1												
M2 (im 3. Jahr)												
M3 (ab 3. Jahr)												

Erhaltungspflege												
Maßnahme	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
E1												
E2												

Pflege der Streuobstbäume												
Maßnahme	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
P1 (einmalig)												
P2												
P3												
P4												

- Beibehaltungsgebot:**
Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 38 "Sondergebiet Landhandel Huber", Benetsham.

D. TEXTLICHE HINWEISE

- Bodendenkmäler:**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

2. **Freiflächengestaltungsplan:**
Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen, die Entwässerungseinrichtungen und die Oberflächengestaltung darstellt.

3. **Niederschlagswasser:**
Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Der Bauherr hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖG) sind einzuhalten. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
Durch den LKW-Verkehr ist auf den befestigten Flächen mit starker Verschmutzung zu rechnen. Das Niederschlagswasser muss vor der Versickerung über den Oberboden gereinigt werden (Rasenmulden) oder über Filteranlagen mit Bauaufsichtlicher Zulassung durch das DIBt. E
Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Kreisverwaltungsbehörde mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers ist das DWA-Arbeitsblatt 138-1 einzuhalten.

4. **Oberflächenwasser:**
Bei Starkregenereignissen besteht die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser. Der Bauherr hat eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Dabei ist §37 WHG (Wasserabfluss) zu berücksichtigen. Abfließendes Oberflächenwasser darf durch die Veränderung nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- und Unterlieger führen.
Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.

5. **Schutz des Oberbodens:**
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

6. **Grenzabstände bei Bäumen:**
Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4,0 m bei Bäumen, welche die Höhe von 2 m überschreiten sind einzuhalten.
Bei Baumeupflanzungen an Straßen, ist zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume, ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Sichtdreiecke und Lichtraum sind auf Dauer freizuhalten. Grundsätzlich sind Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein abzustimmen.

7. **Energieversorgung:**
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie vom Energieversorger. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Gemeinde Vaterstetten und den jeweiligen Spartenträgern rechtzeitig zu melden.

8. **Landwirtschaftliche Flächen:**
In der Umgebung des Sondergebietes 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.

9. **Zufahrt zur St 2093:**
Durch den Eigentümer von Fl.Nr. 471 ist eine neue Sondernutzungserlaubnis gem. Art. 19, BayStrWG einzuholen. Sollten damit Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Zufahrt verbunden sein, so sind dies durch den Antragsteller auf eigene Kosten abzuändern bzw. rückzubauen. Die neue Sondernutzungs-erlaubnis ist der Stadt Trostberg vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

10. **Sicherung und Überwachung der Umsetzung der Ausgleichsflächen:**
Die Ausgleichsfläche ist zugunsten der Stadt Trostberg dinglich zu Sichern. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Kommune und dem Landratsamt Traunstein mitzuteilen. Die Kommune hat die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster zu melden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss:**
Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat in der Sitzung vom 15.07.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. **Beteiligung der Behörden:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. **Satzungsbeschluss:**
Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat mit Beschluss vom die Bebauungsplan-änderung und -erweiterung § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Trostberg, den..... -Siegel- Karl Schleid, Erster Bürgermeister

Trostberg, den..... -Siegel- Karl Schleid, Erster Bürgermeister

- Bekanntmachung:**
Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Trostberg, den..... -Siegel- Karl Schleid, Erster Bürgermeister

STADT TROSTBERG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
"Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham"

im Bereich der Grundstücke
FlNr. 470/1 und 471, Gem. Lindach,
mit integrierter Grünordnungsplanung.



ENTWURF

Stadtbauamt Trostberg

Trostberg, den 22. Mai 2025
geändert, den 29. August 2025