

STADT
TROSTBERG

Hauptstraße 24 – 83308 Trostberg



Begründung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38

Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham

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

ENTWURF

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im Ortsteil Benetsham die Grundstücke Fl.Nr. 4701 und 471 der Gemarkung Lindach.

Der betroffene Bereich liegt in Teilen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“. Durch Verlagerung u. Vergrößerung der notwendigen Ausgleichsfläche erweitert sich der Geltungsbereich in Richtung Nordwesten.



Verkleinerter Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 38 einschließlich seiner 1. Änderung, mit Umgriff der Bebauungsplanänderung in roter Umrandung. Grün umrandet der Umgriff der zukünftigen Ausgleichsfläche.

2. Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

Anlass u. Erforderlichkeit:

Für das Änderungsgebiet liegt eine konkrete Bauabsicht vor. Der Betriebsinhaber des „Landhandel Huber“ beabsichtigt, eine Verladeeinrichtung für Holzpellets am Standort zu installieren. Es handelt sich dabei um eine technische Anlage mit drei ca. 17 m hohen Silobehältern und einer Einhausung für die Verladung in Lkw's mit einer baulichen Höhe von 7,20 m bzw. 14,80 m. Die Gesamthöhe der Anlage mit Fördertechnik beträgt ca. 22,5 m. Bisher wurde diese Anlage im Gemeindebereich Traunreut betrieben. Am bisherigen Betriebsstandort kann die Anlage nicht weiter betrieben werden, da sich die Eigentumsverhältnisse des dortigen Grundstücks geändert haben. Eine Anlage zur Sicherstellung der regionalen Versorgung der nördlichen Teils des Landkreises Traunstein mit regenerativen Brennstoff (Holzpellets) ist notwendig und der vorgesehene neue Standort innerhalb des „Sondergebietes Landhandel Huber“ grundsätzlich dazu geeignet.

Planungsziel:

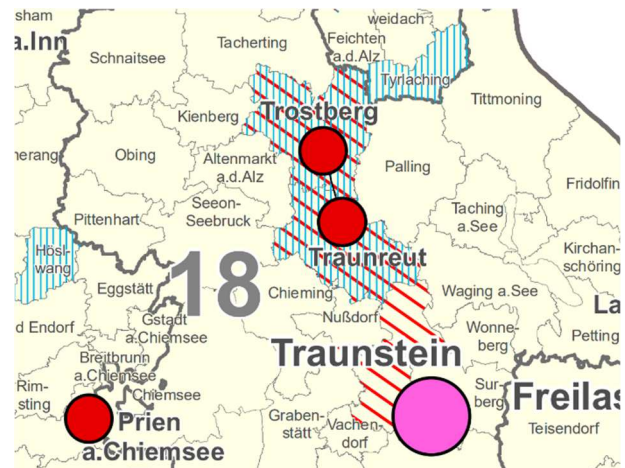
Aufgrund der Anlagenhöhe ist auf eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsgefüge besonders zu achten. Der Ortsrand ist nach Norden hin, mit hohen Gehölzen abzuschließen und das notwendige Maß der Höhe ist, durch geeignete Festsetzung im Bebauungsplan auf das

Mindeste zu Beschränken. Eine Verlagerung der bestehenden Ausgleichsfläche ist notwendig, um die Anlage an bestehende Hallen anzubinden.

Landes- und Regionalplanung:

Die Stadt Trostberg ist der Region Südostbayern (18) zugeordnet und wird als Mittelzentrum geführt. Im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen und Raum zu besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 (G) ist es anzustreben, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, zu erhalten und zu verbessern.



Auszug Strukturkarte LEP- Stand: 2023

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen und den Grundsätzen nachhaltige, effiziente und attraktive Strukturen zu schaffen und damit auch bestehende zu stärken. Es wird unter Berücksichtigung den Anforderungen des Klimaschutzes eine Gewerbeentwicklung an bereits vorhandene gewerblich genutzte Bereiche angelehnt. Vorhandene Infrastrukturen werden genutzt.

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Die Planung wird durch seine angemessene Eingrünung und die an das Umfeld angepasste Baukörperpositionierung, den Erfordernissen im Hinblick auf eine möglichst schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft gerecht.

Damit entspricht die geplante Entwicklung den Vorgaben des Regionalplan (18 Südostbayern) in vielen Belangen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Raumordnung

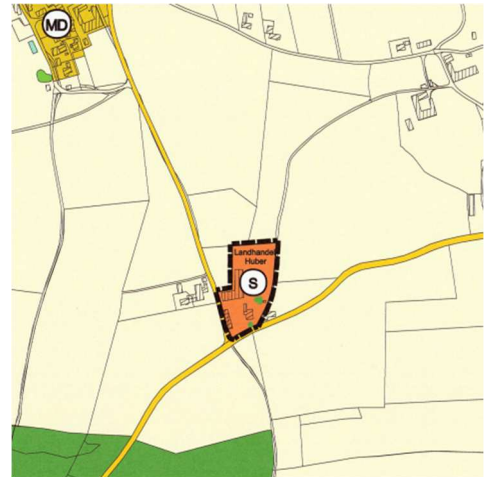
Die betroffenen Grundstücke liegen teils innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Sondergebiet Landhandel Huber, Benetsham“.

Der Bauausschuss der Stadt Trostberg hat mit Beschluss vom 15.07.2024 Nr. 2024083 der Überplanung zugestimmt, um die regionale Versorgung mit Holzpellets weiterhin zu gewährleisten.

Für die Änderung wird das Regelverfahren zur Erweiterung eines qualifizierten Bebauungsplanes angewandt. Die Erstellung eines Umweltberichtes mit Umweltprüfung ist erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist dabei anzuwenden.

Flächennutzungsplan:

Im gültigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als „Sonderbaufläche – Landhandel Huber“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

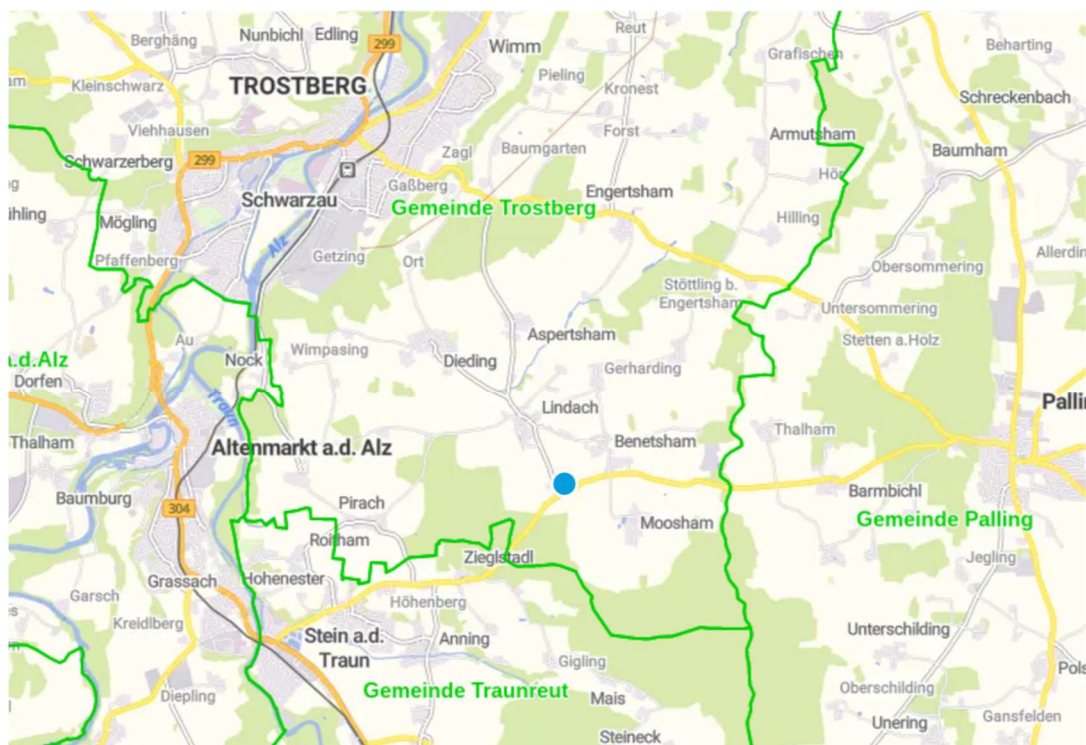


Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan

4. Beschreibung des Planungsgebiets

Lage:

Der Ortsteil Benetsham umfasst drei Bereiche (Weiler) zwischen Lindach und Moosham. Das Änderungsgebiet bzw. der Landhandel Huber befindet sich im südwestlichen Teilbereich, direkt an der Kreuzung der Staatsstraße St 2093 und der Kreisstraße TS 51. Benetsham ist ein Ortsteil im Süden des Gemeindegebietes der Stadt Trostberg. Das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Traunreut grenzt in ca. 480 m Entfernung an. Die Entfernung zur Ortsmitte der Stadt Trostberg in nordwestlicher Richtung beträgt ca. 3,65 km.



Auszug BayernAtlas Stand 05/2025 mit Standort „Landhandel Huber“ und Gemeindegrenzen

Derzeitige Nutzung:

Der südwestliche Bereich von Benetsham wird im wesentlichen durch die Nutzung als Betriebsgelände des Landhandel Huber bestimmt. Westlich der Kreisstraße befindet sich eine Hofstelle. Im Süd-Osten befindet sich eine Gärtnerei. Im weiteren Umgriff befinden sich nur intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die Dachlandschaft wird durch graue bis ziegelrote Satteldächer mit Dachgauben oder Quergiebel bestimmt. Teilweise werden die Dächer zur Solarenergiegewinnung genutzt.



Auszug Bayernatlas mit Karte „Luftbild“, in roter Umrandung Geltungsbereich der Änderung. 05/25

Bodenverhältnisse:

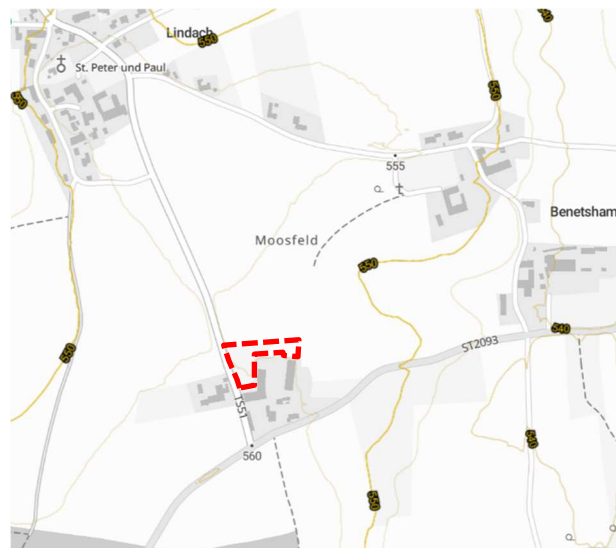
Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern ist mit „Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ zu rechnen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen für das Schutzgut „Boden/Fläche“ mit „gering“ bewertet.

Bodendenkmal:

Innerhalb des Geltungsbereiches und im nahen Umfeld dessen, ist kein Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege registriert. In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes ist dennoch enthalten, dass die entsprechenden Behörden zu informieren sind, falls bei Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf Denkmäler hinweisen.

Geländestruktur:

Das Plangebiet weist überwiegend ein geringes Bodenrelief auf. Die Geländehöhen fallen innerhalb des gesamten Betriebsgeländes von Süden in Richtung Norden um ca. 3,0 m ab. Am geplanten Anlagenstandort bewegt sich die Geländehöhe bei ca. 555,50 mNN.



Auszug Bayernatlas mit Karte „Digitale Höhenlinien“, in roter Umrandung Geltungsbereich der Änderung. 05/25

Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Bisher wurden bei Bautätigkeiten im Umfeld keine auffälligen Veränderungen festgestellt.

5. Erschließung

Der Standort der Pelletsabfüllanlage ist über das bestehende Betriebsgelände anzufahren. Das Wenden und Rangieren von anliefernden LKW-Verkehr ist innerhalb des Betriebsgeländes im ausreichenden Umfang ohne Probleme möglich. Es werden die bestehenden Zufahrten des Betriebsgeländes weiterhin genutzt. Damit ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz direkt über die Kreisstraße TS 51 und Staatsstraße St 2093 gegeben.

Im Jahr 2022 wurde die Grundstückszufahrt zur St 2093 geändert. Deshalb ist durch den Eigentümer eine neue Sondernutzungserlaubnis gem. Art. 19, BayStrWG einzuholen. Sollten damit Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Zufahrt verbunden sein, so sind diese umgehend durch den Eigentümer auf eigene Kosten abzuändern bzw. rückzubauen. Eine neue Sondernutzungserlaubnis muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Das Grundstück verfügt über eine Kleinkläranlage. Derzeit ist ein Anschluss an eine öffentliche Kanalisation nicht vorgesehen. Anfallendes Schmutzwasser ist deshalb über die private Kleinkläranlage abzuleiten. Niederschlagswasser kann vor Ort versickern. Die Trinkwasserversorgung und Stromversorgung ist über das zentrale Netz der Stadtwerke Trostberg sichergestellt. Die Versorgung mit Telekommunikation erfolgt durch die Telekom.

6. Geplante bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Landhandel“ gemäß §11 BauNVO mit entsprechender Grünordnung festgesetzt.

Die Maximal überbaubare Grundfläche (GR) wird, nach Gebäudezuordnung im Planteil, in den Textlichen Festsetzungen genau bestimmt. Selbiges gilt für die Bestimmung der Höhenlage und der maximal zulässigen Wandhöhe. Alle festgesetzten Werte wurden eng gefasst.

Maßgebend für die maximale Höhenfestsetzung war neben der Höhenlage des Urgeländes auch der Bestand der Anlagenteile und Baubestand, an dem angeschlossen werden soll. Der höchste bauliche Punkt des Sondergebietes bleibt der Turm der bestehenden Lagerhalle im Süden.

Bauliche Gestaltung:

Wesentliche Festsetzungen zur Bodenversiegelung, Dachgestaltung und Grünordnung wurden im Bebauungsplan neu gefasst. Auf alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 38 wird verwiesen (Beibehaltungsgebot).

Flächenbilanz:

Umgriff Geltungsbereich (Änderung u. Erweiterung)	=	5.181 m ²
davon Baugrenzen	=	255 m ²
davon Ausgleichsfläche	=	2.901 m ²
davon son. Fläche (Betriebsgelände)	=	2.025 m ²

7. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Nachbarn:

Mindestabstände zu Grenzen sind im Planteil mittels Maß bestimmt. Bei dem Gebäude „4b“ handelt es sich um eine Lagerhalle, die von Westen her beliefert wird. An der Nordseite des Gebäudes sind keine Fenster o. sonstige Öffnungen zur Belichtung u. Belüftung der Lagerhalle vorhanden. Deshalb dürften die Anforderungen an gesundes Arbeiten gewahrt sein, obwohl der Mindestabstand zwischen Anlage u. Lagerhalle nur 3,0 m beträgt.

Orts- und Landschaftsbild:

Zur Eingrünung des Gebietes sind umfangreiche Baumpflanzungen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen. Die vorgenannte Ortsrandeingrünung ist notwendig um die Einsicht von Lindach auf den Landhandel positiver zu gestalten und um das Landschaftsbild besser abzurunden.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Diese hätten als Sichtbarriere dazu beigetragen, die Anlagen des Landhandels besser in die Landschaft zu integrieren. Da die Bepflanzung nicht durchgeführt wurde, ist der Landhandel mitsamt seiner Anlagen derzeit noch gut einsehbar.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Landschaft mit „mittel“ bewertet.

Immissionen:

Die derzeitigen und vorraussichtlichen Lärm- und Geruchsemissionen aus dem Gebiet entsprechen dem gebietstypischen Charakter eines Landhandels. Lärmimmissionen liegen in der Natur der Nutzung, da die räumliche Trennung der Lagerung von Futtermittel, Düngemittel und Getreide beim Verladeprozess mehrere Fahrbewegungen mit Stapler oder landwirtschaftlichen Fahrzeugen erfordern. Wobei diese Fahrbewegungen starken saisonalen Schwankungen unterliegen.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf das „Schutzgut Mensch – Lärm“ mit „gering“ bewertet.

Immissionen aus Straßenverkehr:

Das Betriebsgelände des Landhandel Huber liegt im Verkehr-Einwirkungsbereich der Kreisstraße TS 51 und der Staatsstraße St 2093.

Bei der Straßenverkehrszählung 2021 wurde folgende Bewegungen an den nächst gelegenen Zählstellen festgestellt:

	<i>Straße</i>	<i>Zählstelle</i>	<i>DTV-LV</i>	<i>DTV-SV</i>	<i>DTV-Gesamt</i>
DTV 2021	K TS 51	79419758	2148	55	2202
DTV 2021	St 2093	80419404	3968	211	4179

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung:

Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet, deshalb wurde unter den Hinweisen im Bebauungsplan eine Duldungsklausel aufgenommen.

8. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten (Natur, Arten, Naturgefahren).

9. Naturschutz / Artenschutz / Immissionsschutz

Naturschutz:

Da die Durchgrünung der Fläche bisher ausblieb, befinden sich auf der Fläche keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen. Durch Festsetzung im Bebauungsplan ist eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geregelt.

Artenschutz:

Gemäß Umweltbericht ist eine potenzielle Betroffenheit von Verbotsbeständen nach §44 BNatSchG nicht gegeben.

Die Errichtung der Anlage nimmt keine lange Bauzeit in Anspruch und Tiere können auf benachbarte Flächen ausweichen. Durch die Bauweise der bisherigen Gebäude und Anlagen, sowie deren Kulissenwirkung können Brutstätten von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Immissionsschutz:

Im Zuge der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Deshalb wird nachfolgend der bisherige und zukünftige Betriebsablauf dargestellt.

Der im Plangebiet ansässige Landhandel hat eine Funktion als Gewerbebetrieb, bietet Arbeitsplätze und dient der Versorgung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld.

Vor Erweiterung des Landhandels um eine Abfüllanlage für Holzpellets wurde gem. Umweltbericht vom 18.01.2017 des Planungsbüro U-Plan, Königsdorf (anlässlich der Aufstellung des Urbauungsplan) von folgenden Verkehrsbewegungen ausgegangen:

Anzahl:

- Lastkraftwagen: durchschnittlicher LKW-Verkehr pro Woche 3 LKW; saisonale Schwankungen; in den Sommermonaten bis zu 5 LKW, in den Wintermonaten teils kein LKW-Verkehr
- Traktoren: durchschnittlicher Traktoren-Verkehr pro Tag 10-15 Traktoren; saisonale Schwankungen; Frühjahrs- und Sommermonaten höheres Aufkommen an landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen als in den Herbst- und Wintermonaten
- Staplerverkehr u. PKW-Verkehr: 2 Stk Stapler und PKW-Verkehr im geringen Umfang
- Zufahrt über die beiden best. Zufahrten von der Staatsstraße bzw. Kreisstraße her

Zeiten:

- Betriebszeiten: Montag-Freitag: 8:00-12:00 Uhr und 13:00-17:00 Uhr
Samstag (Sommer): 8:00-12:00 Uhr
- Lastkraftwagen: Be- und Entladen der LKW ausschließlich zu Betriebszeiten Montag-Freitag
- Traktoren: Anlieferung i. d. R. zu Betriebszeiten; an 4-5 Tagen pro Jahr erfolgt während der Erntezeit auch eine Anlieferung nach 17:00 Uhr
- Staplerverkehr u. PKW-Verkehr: nur innerhalb der Betriebszeiten

Bei der Holzpellet-Anlage wird von einem jährlichen Umschlag von ca. 5000 Tonnen ausgegangen, welcher mit ca. 1-2 LKW pro Tag umschlagen wird.

Durch den erhöhten Holzpellet-Bedarf in den kälteren Monaten, wird es auch hier zu saisonalen Schwankungen kommen. Diese Schwankungen ergänzen sich sehr gut mit den aktuellen Betriebsschwankungen des Lagerhauses.

Somit wird es vorkommen, dass in den Wintermonaten, in welchen aktuell kein LKW-Verkehr des Lagerhauses stattfindet, bis zu 10 LKW-Fahrten pro Woche durch das Pellet-Umschlaglager stattfinden.

Somit wird es zu einer minimalen Erhöhung des aktuellen Zustands kommen, i.M. auf 5 LKW und 10-15 Traktoren pro Woche. Das Lagerhaus, das Umschlaglager und somit auch der LKW-Verkehr erfolgt wie gewohnt von 8:00–12:00 und von 13:00–17:00 Uhr und somit deutlich außerhalb der Nachtstunden. LKW-Verkehr für das Pellet-Umschlaglager findet nach 17:00 Uhr nicht statt. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden zwei Zufahren der ST 2093 und der TS 51.

Sämtliche Lärmquellen wie z. B. die Motoren werden schallschutztechnisch eingehaust oder befinden sich in der geschlossenen Umschlaghalle. Die Lärmemissionen werden somit minimal gehalten und liegen deutlich unter den, aktuell durch den Betrieb des Landhandels, auftretenden Lärmemissionen. Keine der an der Anlage auftretenden Lärmquellen sollte einen Schallpegel aufweisen, welcher größer wäre als die Lärmemissionen von bereits genehmigten LKW- oder Traktorverkehr.

Der Anlagebetrieb und somit sämtliche Lärmemissionen erfolgt ausschließlich zu den Tagzeiten von 8:00 Uhr bis maximal 17:00 Uhr stattfinden. Störungen durch Lärm in den empfindlichen Nachtstunden (22:00-6:00 Uhr) können gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorgenannten Beschreibung ist, davon auszugehen dass es zu keiner signifikanten Veränderung kommen wird. Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt, dass der Betrieb „Landhandel Huber“ nur innerhalb der Tagzeit (6:00-22:00 Uhr) erfolgen kann. Der Abstand der nächstgelegenen Wohnbebauung zur Pellet-Umschlaganlage beträgt 75 m. Dabei handelt es sich um das Wohnhaus des Betriebsleiters. Zur nächstgelegenen Nachbar-Wohnbebauung beträgt der Abstand 95 m bzw. 115 m, wobei hier noch Lagerhallen als Barriere fungieren. Es ist daher davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse in den Nachtzeiten gegeben sind. Dies gilt auch in den Tagzeiten, sofern sich die Fahrbewegungen zum Betrieb des „Lagerhauses mit Pellet-Umschlaganlage“ nicht signifikant erhöhen.

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

Karl Schleid, Erster Bürgermeister

Anlage

- Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 vom 10.04.2025;
GeoPlan, Osterhofen, Daniel Wagner; 21 Seiten