

Stadt Trostberg

29. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan Nr. 13 „Heiligkreuz – Eglsee“

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Heiligkreuz - Eglsee“ dient der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Trostberg. So soll das bestehende Wohngebiet „Eglsee“ in Richtung Westen erweitert werden, um den erforderlichen Wohnungs- und Siedlungsentwicklungsraum für die nächsten Jahrzehnte bzgl. der Bevölkerungsprognosen abzudecken.

Ferner wird im Regionalplan der Region 18 festgehalten, dass die „Stadt- und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Diesem Ziel dient die Aufstellung des Bebauungsplanes. So soll der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Grundlage der Ausweisung des im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ist die stetige Nachfrage einheimischer junger Familien nach Wohn- und Arbeitsraum. Unter zu Grundelegung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB wird damit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sowie der Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen Rechnung getragen.

Während der Vorentwurfsphase des Bebauungsplanes wurden folgende Punkte abgewogen:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen
- Wohl der Allgemeinheit dienender sozialgerechter Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und nicht störender gewerblichen Nutzung.

Als Ergebnis wurden die Größen der Grundflächen und Geschoss-flächen u. a. festgelegt. So können auf den vorgeschlagenen Parzellen in einem Wohnhaus auch mehrere Generationen untergebracht werden. Ferner sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Fortführung bewährter Siedlungsstrukturen zur Nachverdichtung innerörtlicher ungenutzter Flächen werden fortgeführt, so dass hier das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und weiterentwickelt werden.

Um den Immissionsschutz gerecht zu werden, wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Bewertung der Immissionen in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse sich in den textlichen Festsetzungen widerspiegeln und als Anlage den Auslegungsunterlagen beigelegt ist.

Im Regionalplan der Region 18 wird, wie in der Begründung bereits erwähnt, festgehalten, dass die „Stadt und Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden“ sollen. Zu einer entsprechenden Entwicklung gehört neben dem wirtschaftlichen Aspekt auch die Schaffung von „zentrumsnahen“ bezahlbaren Wohnraum. So erkennt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf Grund der „anhaltend positive(n) Bevölkerungsentwicklung in Bayern“ dies „zu starken Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt“ führt. „Eine angemessene und bezahlbare Wohnung sind aber ein elementares Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Es sind daher erheblich mehr neue Wohnungen nötig ...“. (Homepage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Die Stadt Trostberg entspricht dieser Entwicklung und setzt sich seit langem mit der angespannten Wohnungs- und Wirtschaftssituation auseinander. So versucht die Stadt Trostberg auf dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heiligkreuz - Eglsee“ den Forderungen der Bayerischen Staatsregierung zur Schaffung von kostengünstigem Wohnungsbau einerseits, der Forderung des Regionalplanes der Region 18 zur Stärkung des regionalen Wirtschaftsraumes, der Forderung der Regierung von Oberbayern unter Berücksichtigung möglicher Nachverdichtungen im Hauptort Wohnraum zentral zu schaffen andererseits.

Unter Berücksichtigung und Abwägung aller vorhandener Parameter ist die Ausweisung dieser neuen Wohnbaufläche nicht nur wünschenswert, sondern an dieser Fläche notwendig für die weitere Entwicklung Trostbergs. Das von der Regierung von Oberbayern geforderte Konzentrationsgebot wurde unter Berücksichtigen des Bauens im Rahmen der Zentren und unter den Belangen des ländlichen Raumes umgesetzt. Hierzu die Aussage des Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Ein modernes Zuhause in Stadt und Land sorgt zudem für gleichwertige Lebensverhältnisse in Bayern.“ (Homepage Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Ein weiterer Aspekt für dringend benötigten Wohnraum ergibt sich aus den vorliegenden Aussagen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Trostberg vom 27.09.20217 durch „Schaffen eines diversifizierten Wohnraumangebotes bzw. Wohnungsangebotes für alle Lebenslagen (z.B. mittels Bauleitplanung) - (ISEK – Kurzform – S. 11)

Die Stadt Trostberg versucht unter allen Umständen einen „jungen“ Personenkreis im Gemeindegebiet zu halten. Dies ist für eine weiterhin intakte Ortsgemeinschaft mit allen Vorteilen einer gesunden Altersstruktur unerlässlich. Der im Bebauungsplan „Heiligkreuz - Eglsee“ ausgewiesene Gebietscharakter eines Wohngebiets ermöglicht zudem, dass Wohnen und Arbeiten, in kurzer Entfernung, erfolgen können. Kurze Wege zur Arbeit reduzieren auch entsprechende CO₂ Ausstöße durch längere Fahrten an den Arbeitsplatz.

Die Erweiterung erfolgt gemäß der Angabe des Flächennutzungsplanes (gültig seit 01.04.2011). Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Trostberg ist der Geltungsbereich als Wohngebiet ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan. Somit ist festzustellen, dass alle Einrichtungen, ob Infrastruktur, Einwohnerentwicklung, Haushaltsgröße etc. im Rahmen der Innenentwicklungspotentiale der Stadt Trostberg erfasst sind. Damit wird den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung gemäß Schreiben des StMWi (Bayern) vom 07.01.2020 Rechnung getragen.

1.2 Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Das städtebaulich und grünordnerische Ziel dieses Bebauungsplanes ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum in der Stadt Trostberg unter Berücksichtigung grünordnerischen Belange. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es etwa 87 neue Wohneinheiten für die Bevölkerung, in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Mehrfamilienhäusern, unter Berücksichtigung eines knappen Flächenangebots und Vermeidung unnötiger Versiegelung von Boden zu schaffen. Deshalb soll dieser Bebauungsplan dem Wohnen dienen.

Eine erhöhte Ausnutzung vorhandener Flächen durch verdichtetes Bauen soll möglich werden. Gemäß § 17 BauNVO sind für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nur mehr Orientierungswerte angegeben. Die im Satzungsteil des Bebauungsplanes angegebenen Grundflächen entsprechen den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Werden diese im Bereich der Grundflächen überschritten, muss ein Ausgleich durch ein Gründach (begrünte Dachfläche) über die komplette Dachfläche erfolgen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt einerseits die städtebauliche Entwicklung von Trostberg, nimmt die Typologie der bestehenden Planungsabsicht der Stadt Trostberg auf und entwickelt ein städtebauliches Konzept mit verdichteter Wohnbebauung.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden werden in § 1a BauGB explizit dargestellt. In einer Gesamtabwägung zwischen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und dem dringenden Wohnbedarf andererseits, die Überprüfung von möglichen Nachverdichtungen vor Ort, die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und der städtebaulichen Gesamtgestaltung von Ortsteilen in Bezug auf Wohnen, führte zu dem Ergebnis, dass entsprechend neuen Nutzungen im Bereich Wohnen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen der Vorrang zu geben ist.

Da die Fläche respektvoll und vorsichtig mit Natur und Ökologie umgeht, ist dies in der Gesamtabwägung, auch unter naturschutzrechtlichen Aspekten zu vertreten.

Grünordnerische Ziele sollen durch entsprechende Grünflächen zwischen den Wohngebäuden erreicht werden.

Die vorhandene Infrastruktur, wie Straßen und Wege, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müllentsorgung oder Abwasserbeseitigung wird weiterentwickelt.

2. Verfahren

2.1 Rechtliche Grundlage

Die rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bilden die §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 20.12.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 09.12.2024, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 01.08.2025, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021.

2.2 Verfahrensablauf

2.2.1 Verfahrensablauf

Der geplante Bebauungsplan erfolgt gemäß § 8 BauGB.

2.2.2 Überblick über die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Nachbargemeinden ergibt sich aus den §§ 2 bis 4a BauGB.

Zeitlicher Ablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zur 29. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 erfolgte am
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vom bis
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom erfolgte in der Zeit vombis
- Die öffentliche Auslegung und Veröffentlichung im Internet des Entwurfes der Bebauungsplanänderung / Erweiterung in der Fassung vom mit Begründung und einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Größe, räumliche Abgrenzung

Das Gebiet der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 liegt im Ortsteil Eglsee, welcher sich im Nord-Osten der Stadt Trostberg befindet. Das Erweiterungsgebiet befindet sich direkt im westlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet Eglsee.

Der Geltungsbereich der 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung betrifft die Flurstück-Nrn. 1903, 1903/4, 1907, 1908, 1909, 1910 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 1913/1, 1914 und 1915 sowie den Heubergweg (Teilfläche des Flurstücks Nr. 1900/5) und die Tittmoninger Straße (Teilfläche des Flurstücks Nr. 2072/5), alle der Gemarkung Heiligkreuz zugehörig.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 15.780 m². Die Länge des Erweiterungsbereichs beträgt im Wesentlichen ca. 207 m (ohne Berücksichtigung des nördlichen Fußweges) und die Breite etwa 88 m.

Das Erweiterungsgebiet grenzt im Osten und Süden an bestehende Bebauung und im Norden und Westen an Waldflächen an.

3.2 Städtebauliche Einbindung

Die Ausweisung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Bauland ist städtebaulich eingebunden, da diese mit der östlich angrenzenden Bestandsbebauung aus bestehenden Strukturen hervor geht und im Flächennutzungsplan der Stadt Trostberg bereits als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist.

3.3 Erschließung

Die Verkehrserschließung wird durch den Anschluss an den Heubergweg gewährleistet. Aufwendungen für Änderungen an Kanal-, Wasser- und sonstigen Anschlüssen, die gegenüber dem Bestand erforderlich werden, sind mit der Stadt Trostberg zu regeln.

3.4 Geländeverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf nahezu ebenem Gelände. Bei der durchgeführten Vermessung wurde ein geringer Anstieg in südlicher Richtung festgestellt.

3.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.5.1 Planungsrechtliche Einordnung

Es gelten die Festlegungen innerhalb der Grenzen der 29. Bebauungsplan-änderung / Erweiterung „Heiligkreuz-Eglsee“.

3.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 1900/5 (Heubergweg) befindet sich im Besitz der Stadt Trostberg.

Die Flurstücke Nr. 1903, 1903/4, 1907, 1908, 1909, 1910, 1913/1, 1914 und 1915 befinden sich in Privatbesitz.

Das Flurstück Nr. 2072/5 (Tittmoninger Straße, St 2357) ist Eigentum des Freistaat Bayern.

4. **Einordnung in die Gesamtplanung**

4.1 Einbindung in das Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Der Wirtschafts- und Schulstandort Trostberg soll intensiviert werden, d.h. Netzwerke zwischen Wirtschaft, Schulen, Arbeiten und Freizeit sollen ausgebaut, Partnerschaften entwickelt werden. Die Entwicklung von standortgerechten Gewerbeflächen für kleine und mittelgroße Unternehmen soll für Stabilisierung und Wachstum der Beschäftigungszahlen sorgen. Dies kann nur erreicht werden, wenn genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

4.2 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

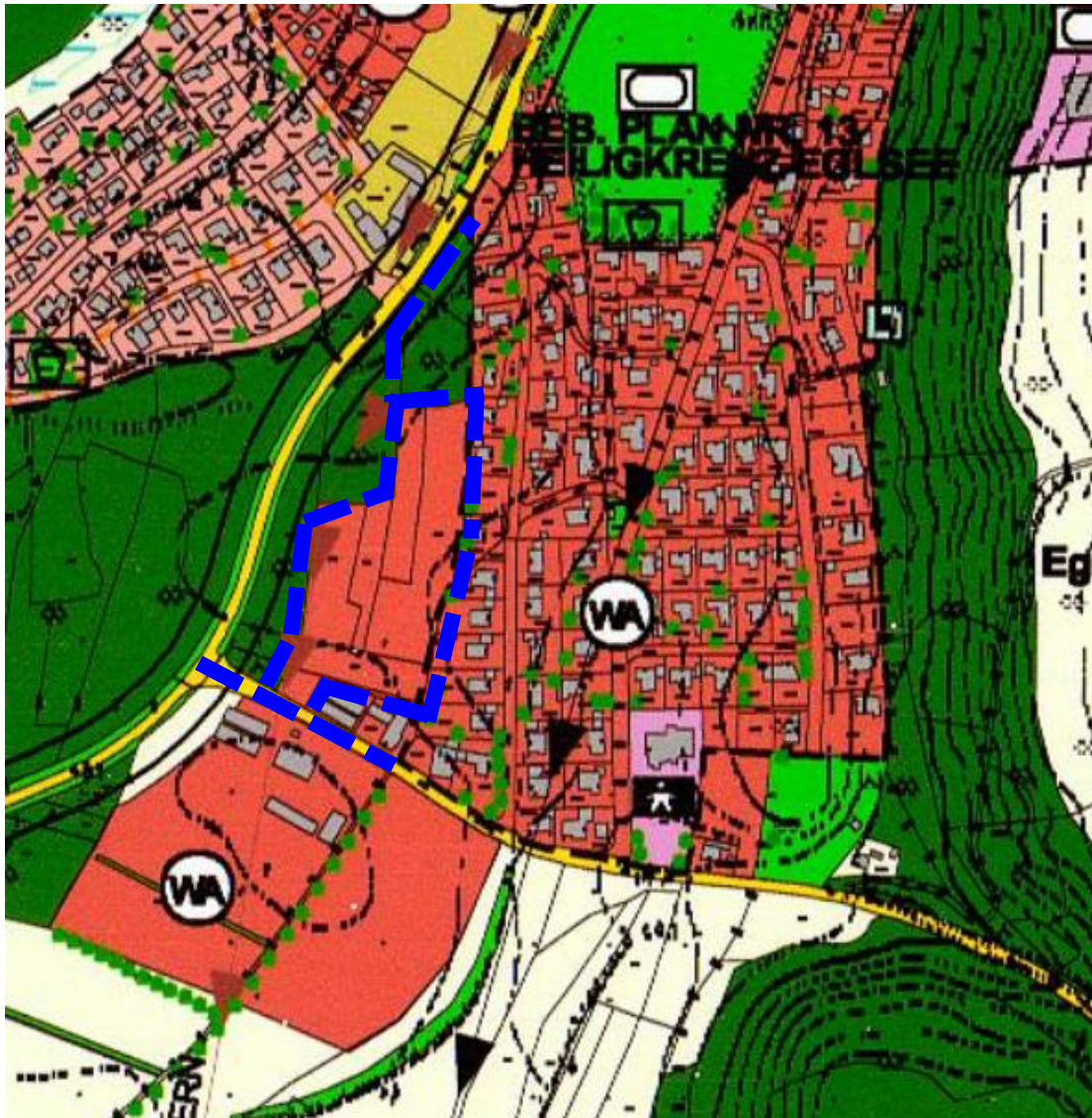
Die Stadt Trostberg liegt in der Planungsregion Südostoberbayern und bildet gemeinsam mit der Stadt Traunreut ein Mittelzentrum.

Die Räume um Rosenheim sowie Bad Reichenhall und Freilassing zählen zum Verdichtungsraum, die Achse von Traunstein über Traunreut bis Trostberg zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Der Raum um die Städte Traunstein, Traunreut und Trostberg soll in seiner Eigenständigkeit und seiner Attraktivität als Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum innerhalb der Region gestärkt werden. Hierfür soll auch die Verkehrsinfrastruktur im Bereich Straße und öffentlicher Personenverkehr verbessert werden. (Auszug aus Regionalplan Südostoberbayern – Stand 30.05.2020).

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (gültig seit 01.04.2011) ist der Geltungsbereich der 29. Bebauungsplanänderung / Erweiterung bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



■ Geltungsbereich

Auszug Flächennutzungsplan / ohne Maßstab

Mit der Aufstellung der 29. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 ergeben sich keine Änderungen für den Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

4.4 Benachbarte Bebauungspläne

In der Umgebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“ befinden sich, westlich der Bebauungsplan Nr. 12 Wäschhausen-Hagenau“, nördlich der Bebauungsplan Nr. 24 „SO Pferdesport und Pferdezucht“ und östlich der Bebauungsplan Nr. 14 „Heiligkreuz Ost“.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauliche Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Erweiterungsgebiet bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festlegung bleibt in der Aufstellung des Bebauungsplanes unverändert.

Auf Grund des bestehenden Wohnungsmangels im südostoberbayerischen Raum soll dieser Entwicklung durch die Schaffung von zusätzlichem Wohn- und Gewerberaum durch Nachverdichtung bzw. Neuausweisungen in bestehenden Flächen im Rahmen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden.

Die Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt über eine Stichstraße, ausgehend von dem den Heubergweg. Eine Auflockerung des Erschließungsbereiches / Straßenraum erfolgt durch Baumpflanzungen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung „örtlich“ festgelegt werden.

Die Erschließung durch eine Stichstraße verhindert Durchgangsverkehr und hebt dadurch die Wohnqualität. Eine Durchbindung in Richtung Norden erfolgt ausschließlich über einen Geh- und Radweg.

Die geplante Bauhöhe entspricht im Wesentlichen der Höhenentwicklung entlang der umgebenden bestehenden Bebauung und fügt sich demnach harmonisch in die Umgebung ein.

Für den Geltungsbereich ist eine Wandhöhe zwischen 6,5 und 9,0 m zulässig. Dadurch wird eine harmonische Einbindung einerseits zur bestehenden Bebauung, andererseits zum bestehenden Waldbereich erreicht.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Heubergweg, der westlich unmittelbar in die Tittmoninger Straße (St 2357) mündet.

5.3 Kenndaten der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche und der Geschossfläche, die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Wandhöhe bestimmt.

Diese Festsetzungen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung und städtebaulichen Anforderungen des Planungsbereiches in Bezug auf Einbindung in die Umgebung. Damit wird der Intention der Stadt im Rahmen deren städtebaulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich Rechnung getragen.

Es werden GR-Werte (Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) von 250 m² im WA2 bis zu 1.150 m² im WA4 und ein GF-Werte (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) von 450 m² im WA2 bis zu 3.000 m² im WA4 vorgesehen. Diese entsprechen den städtebaulichen Grundzielen der Stadt Trostberg

Ausgangspunkt dieser Grundflächen ist eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke. So wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Trostberg Rechnung getragen und für eine Weiterentwicklung von Wohnqualität und Wohnumfeld gesorgt.

Die mögliche Bebauung entspricht im Erweiterungsgebiet einer GRZ von maximal etwa 0,47 welche unter der Nutzungszahl im bestehenden WA-Gebiet liegt (GRZ = 0,53) und sich so der angrenzenden Bebauungsdichte anpasst. Somit wird das städtebaulich vorhandene Potential und die städtebaulichen Ziele der Nachverdichtung nur fortgeführt.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen der 29. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 13 „Heiligkreuz-Eglsee“ durch die Stadt Trostberg wurde am 06.02.2026 durch das Ingenieurbüro „Hooock & Partner Sachverständige“, Am alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Darin werden in einem ersten Schritt Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Straßenverkehr auf der Staatsstraße St 2357 zu erwarten sind. Die Berechnungen erfolgen nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19". Die Prognose der Lärmimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr beruhen dabei auf derjenigen Verkehrsbelastung, die für die Staatsstraße im Verkehrsmengen-Atlas 2024 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellennummern angegeben ist und die jeweils unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme an Pkw von ca. 5 % bzw. an Lkw von ca. 20 % als Planungshorizont für das Jahr 2035 hochgerechnet werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel werden dabei mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten für Verkehrslärm verglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ großflächig um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Der um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV $IGW_{WA,Tag} = 59 \text{ dB(A)}$ bzw. $IGW_{WA,Nacht} = 49 \text{ dB(A)}$, den der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht, wird tagsüber noch um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 2 dB(A) verletzt, wobei sich die Immissionsgrenzwertüberschreitungen zur Tagzeit auf das 2. Obergeschoss / Dachgeschoss der Parzellen 7, 11 sowie der nördlichsten Parzelle und zur Nachtzeit auf die Parzellen 1, 6, 7, 11 sowie die nördlichste Parzelle beschränken.

Im Umgang mit den prognostizierten Immissionsgrenzwertüberschreitungen während der Tagzeit wird das Entstehen von Außenwohnbereichen in den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts betroffenen Bereichen per Festsetzung ausgeschlossen.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen unter den vorliegenden Planungsrandbedingungen zur Verbesserung der nächtlichen Geräuschsituation aufgrund der notwendigen Höhenentwicklung einer solchen Wand ausscheiden, wird im Umgang mit den prognostizierten Immissionsgrenzwertüberschreitungen zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für die betroffenen Parzellen festgesetzt. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, wird passiver Schallschutz in Form von Zwangsbelüftungsanlagen für die dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume in den relevanten Bereichen ermöglicht.

In einem weiteren Untersuchungsschritt werden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Betrieb der im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Gärtnerei „Gartenhof Horizont“ hervorgerufen werden. Die Berechnungen erfolgen dabei anhand der Angaben des Betreibers zu den Nutzungen des Betriebs.

Die prognostizierten Beurteilungspegel werden dabei mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerten für Gewerbelärm bzw. den gleichlautenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Die Ergebnisse zeigen, dass die in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 $OW_{WA,Tag} = 55 \text{ dB(A)}$ bzw. $OW_{WA,Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit im Bereich der Bauparzelle 1 um bis zu 3 dB(A) und während der ungünstigsten vollen Nachtstunde im Bereich der Bauparzellen 1 bis 3 sowie 5 und 6 um bis zu 11 dB(A) überschritten werden. Überschreitungen des Orientierungswerts in der ungünstigsten vollen Nachtstunde um mehr als 5 dB(A) treten dabei ausschließlich im Bereich der Bauparzelle 1 auf.

Im Umgang mit den prognostizierten Orientierungswertüberschreitungen wird zunächst eine Anhebung der Immissionsrichtwerte um 5 dB(A) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB vorgenommen. Dies wird aufgrund der notwendigen städtebaulichen Nachverdichtung des Ortsteils Eglsee, bei der ein Heranrücken der Bebauung an den bestehenden Betrieb des Gärtnerhofs Horizont unerlässlich ist, als notwendig erachtet, um dem Anspruch der künftigen Bewohner auf ausreichenden Lärmschutz Rechnung zu tragen und gleichzeitig den Bestandschutz des Betriebs sicherzustellen.

Die Anhebung der Orientierungswerte um 5 dB(A) wird dabei für die zukünftigen Bewohner als zumutbar angesehen, da zum einen die Orientierungswerte eines Mischgebiets eingehalten werden und zum anderen die Überschreitungen des Orientierungswerts im Hauptteil durch die Heizlüftungsanlagen der Pflanzenzuchthäuser hervorgerufen werden, welche ausschließlich während Tagen mit niedriger Außentemperatur zum Schutz der Jungpflanzen im Betrieb sind.

In einem Mischgebiet stellt das Wohnen nach § 6 BauNVO eine Hauptnutzungsart dar, wodurch bei Einhaltung der Orientierungswerte eines Mischgebiets implizit vom Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden kann. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass bei so geringen Außentemperaturen, die einen Betrieb der Heizlüftungsanlagen erforderlich machen, eine dauerhafte Öffnung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Ausnahme kurzer Öffnungsperioden zum Zwecke der Stoßlüftung erfolgt.

Im Umgang mit den verbleibenden prognostizierten Orientierungswertüberschreitungen im Bereich der Bauparzelle 1 in der ungünstigsten vollen Nachtstunde wird der Ausschluss von offenbaren Außenbauteilen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt, sofern diese nicht durch bauliche Maßnahmen oder durch Eigenabschirmung der Gebäude soweit abgeschirmt werden können, dass der für die Bauparzelle festgesetzte Wert zum Schutz vor Geräuschemissionen (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) gesichert eingehalten werden kann.

7. Auswirkungen/Umweltprüfung

Zum Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohnbebauung und der Anlage eines Fuß- und Radweges zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf Flächen geringer Bedeutung (Intensivwiese, Straßenbegleitgrün) aus. Von der Anlage des Fuß- und Radweges werden zudem Teilflächen mittlerer Bedeutung (standortgerechter Laubwald, Hecke) in Anspruch genommen. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

Der sich aus der Planung ergebende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMB, 15.12.2021) mit 21.775 Wertpunkten ermittelt. Ihm wird innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Anlage von extensiv genutzten Streuobstwiesen Rechnung getragen.

8. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 03.07.2025,
verfasst von r2 Landschaftsarchitektur, 82515 Wolfratshausen
- Baugrundgutachten Nr. S00305 mit Stand vom 20.08.2025,
verfasst von IGEWA GmbH, 84478 Waldkraiburg
- Gelände-Vermessungsplan vom 29.08.2025
erstellt von der Limbus Vermessung GmbH, 83278 Traunstein
- Umweltbericht mit Stand vom 14.10.2025, geändert am 06.02.2026
verfasst vom Planungsbüro U-Plan, 82549 Königsdorf
- Schalltechnische Untersuchung, Stand: 06.02.2026
verfasst vom Ingenieurbüro „Hooock & Partner Sachverständige“,
84028 Landshut

Trostberg, den _____

Karl Schleid
Erster Bürgermeister