



## **Begründung**

# **17. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Deisenham**

Fl.Nr. 958, Gemarkung Oberfeldkirchen

### **VORENTWURF**

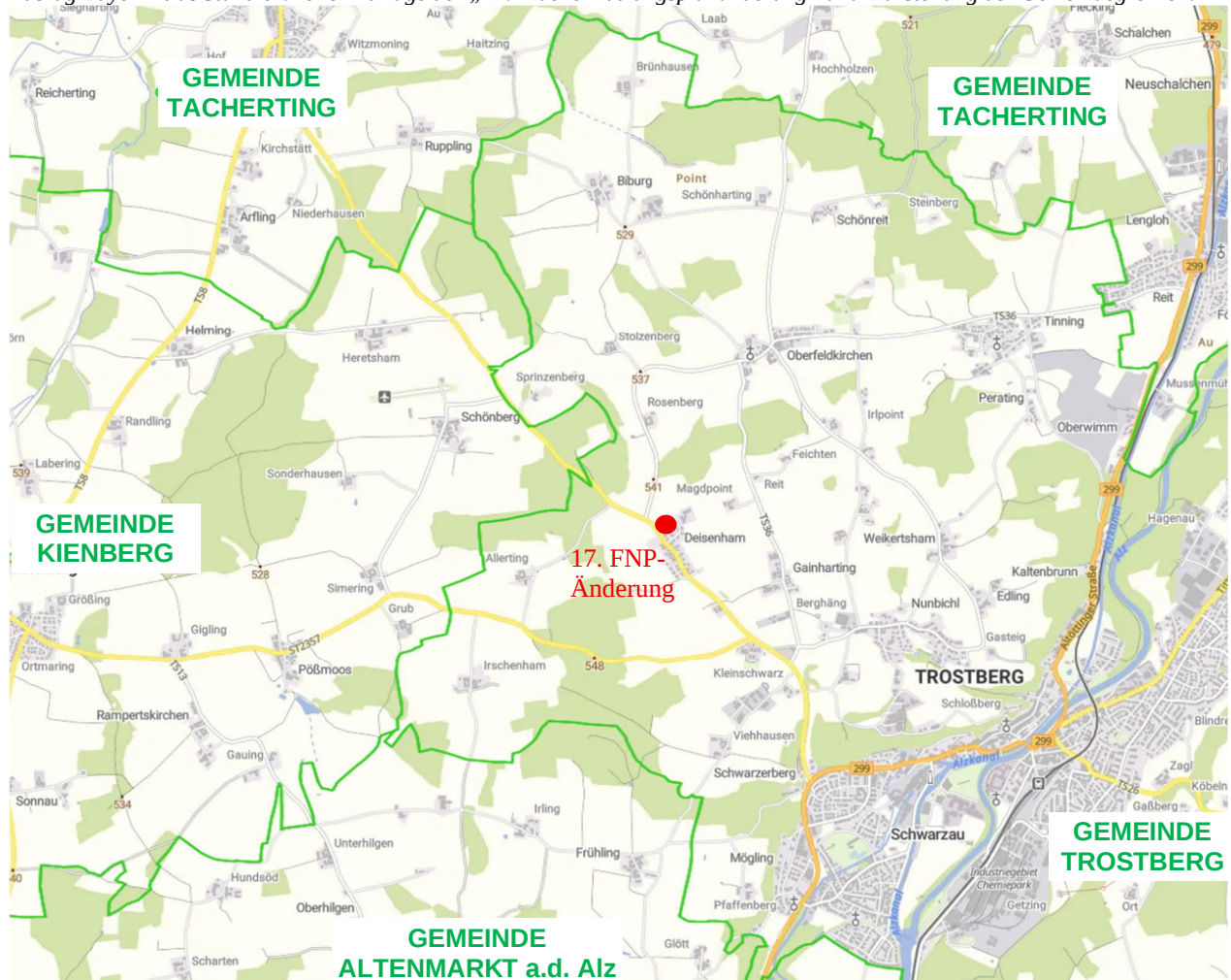
|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich .....                           | 2  |
| 2. Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf ..... | 3  |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung.....         | 4  |
| 4. Bestand des Änderungsgebietes.....                         | 5  |
| 5. Planung des Änderungsgebietes .....                        | 7  |
| 6. Auswirkungen der Planung .....                             | 7  |
| 7. Alternativen .....                                         | 10 |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 0,2 ha und wurde so abgegrenzt, dass alle von der Planung betroffenen Flächen erfasst sind. Erfasst ist eine Teilfläche des Flurstück 958 der Gemarkung Oberfeldkirchen.

Der Ortsteil Deisenham liegt direkt an der Staatsstraße 2091 zwischen Trostberg und Emertsham. Deisenham ist ein Ortsteil im Nordwesten des Gemeindegebietes der Stadt Trostberg. Das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Kienberg grenzt in ca. 550 m Entfernung an. Die Entfernung zur Ortsmitte der Stadt Trostberg in südöstlicher Richtung beträgt ca. 2,61 km.

Auszug BayernAtlas Stand 04/2026 mit Lage der „17. Flächennutzungsplanänderung“ und Darstellung der Gemeindegrenzen:



## **2. Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf**

### Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel:

Für das Änderungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Deisenham liegen konkrete Wohnbauabsichten mit mehreren Doppelhaushälften vor.

Ziel der Stadt ist, eine städtebaulich vernünftige Erweiterung für die einheimische Bevölkerung im geringen Umfang, die sich dem sehr ländlich geprägten Gebietscharakter im direkten Umfeld einordnet und sich bestmöglich an vorhandene Bebauung und Erschließung anbindet.

Um die Erschließung des Gebietes zu ermöglichen, ist die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Stadtrat hat am 23.10.2024 beschlossen, diesen im Regelverfahren zu ändern.

### Bedarf:

In der Gebietsbestimmungsverordnung (GBestV-Bau) vom 6. September 2022 wurde Trostberg als Gemeinde „mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ identifiziert. Trostberg weist im Betrachtungszeitraum 2018 bis 2022 eine deutlich über der Zuwachsraten der Bevölkerung liegende Zuwachsraten beim Wohnungsbestand auf. Insgesamt erfülle die Gemeinde die Teilbedingungen „überdurchschnittliches Mietpreiswachstum“, „überdurchschnittliche Mietbelastungsquote“ und „Wohnungsdefizit“. Im Jahr 2022 wurde ein zukünftiger Mehrbedarf von 513 Wohnungen ermittelt. Der Bevölkerungszuwachs ist für den Landkreis Traunstein von 2024 bis 2044 mit 1,7% prognostiziert.

Die Stadt Trostberg besitzt ein Baulückenkataster, in welchem die im Siedlungsbereich grundsätzlich bebaubaren Grundstücke erfasst sind und eine Wiedernutzbarmachung dieser Bauflächen sowie eine Nachverdichtung anstrebt. Entwicklungspotenzial im Innenraum des Ortsteils Deisenham ist derzeit nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Auch im Rahmen des sog. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Trostberg werden Lösungen zum Wohnraum für das Gemeindegebiet gesucht.

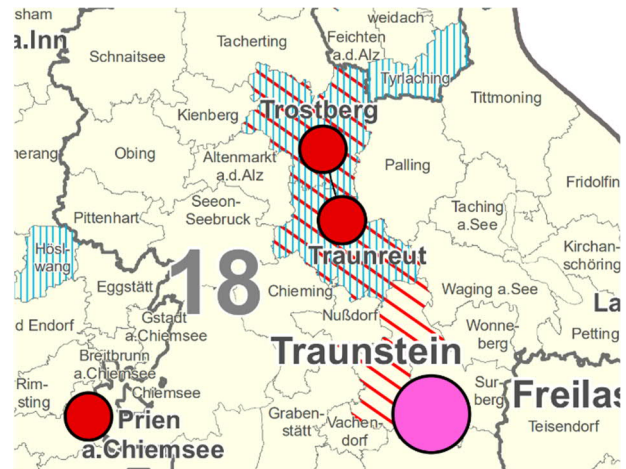
Die Ausweisung der dieser Änderung gegenständlichen Fläche dient der Bereitstellung von Wohnraum für Einheimische aus dem Ortsteil Deisenham. Es sollen vier Wohneinheiten entstehen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

#### 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) 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung zu entwickeln.



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 Wohnbauentwicklung an bereits vorhandene zu Wohnzwecken genutzte Bereiche angelehnt. Vorhandene Infrastrukturen werden genutzt.

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Die Planung wird durch seine angemessene Eingrünung den Erfordernissen auf eine möglichst schonende Einbindung in die Landschaft gerecht. Im Zuge der Bauleitplanung wird auf eine, dem Umfeld angepasste Baukörperpositionierung in Lage und Höhe geachtet.

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

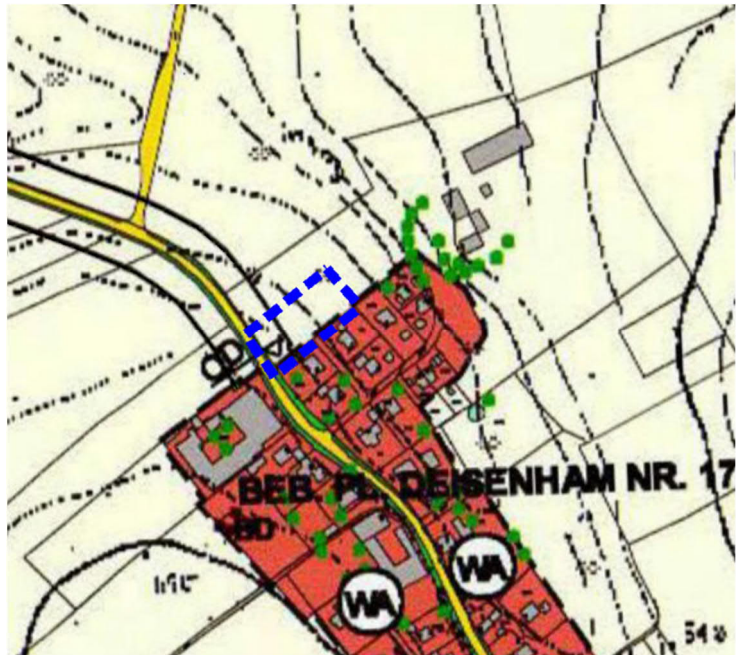
#### Bebauungsplan:

Für das Änderungsgebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Daher ist die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 17 „Deisenham“ für eine „Allgemeine Wohngebietsentwicklung“ erforderlich. Voraussetzung für dies ist wiederum die Änderung des Flächennutzungsplans. Deshalb wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung das Verfahren zur Erweiterung des Bebauungsplan „Deisenham“ geführt.

#### 4. Bestand des Änderungsgebietes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Ortsrandeingrünung ist bisher nicht dargestellt.

*Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereich (blau umrandet)*



*Digitales Luftbild mit Darstellung des Änderungsbereich (blau umrandet)*



##### Umfeld Änderungsbereich:

Im Süden schließt das Plangebiet an Flächen für „Allgemeine Wohngebiete“ an. In Richtung Westen an die überörtliche Hauptverkehrsstraße St 2091 und in Richtung Norden und Osten an „Flächen für die Landwirtschaft“. Die im Nordosten angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ ist aufgrund seiner Ein- bzw. Durchgrünung aktuell nur noch bedingt nutzbar für die Landwirtschaft. Sie stellt eine Ortsrandeingrünung dar, die mit Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung fortgeführt werden soll. Zudem wird die Fläche als Regenrückhaltebecken genutzt.

## Boden- und Baudenkmäler:

Im Änderungsbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler bekannt.

Im Umfeld der Änderung sind in südlicher Richtung (Entfernung ca. 160-180m) zwei Baudenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege registriert.

### *Baudenkmal: 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.

### *Baudenkmal: D-1-89-157-86*

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

Ausnahmhaus, syn. Hofhaus, Deisenham 21

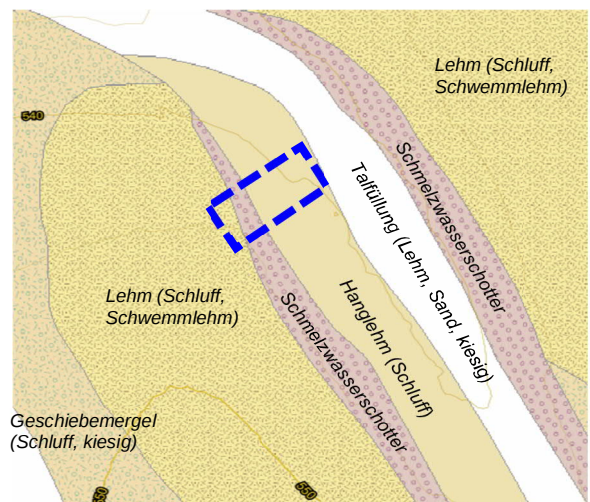
Zuhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1860.



Denkmaldaten (Bayernatlas 04/2026)  
mit Darstellung des Änderungsbereich

## Untergrund:

Laut der geologischen Karte von Bayern ist meist mit lehmigen und in Teilen kiesigen Lagen zu rechnen.



Geologische Karte (Bayernatlas 04/2026)  
mit Darstellung des Änderungsbereich u. Höhenlinien

## Altlasten:

Im Altlastenkataster des Landkreises Traunstein sind laut Auskunft vom 04.02.2026 keine Einträge erfasst.

## 5. Planung des Änderungsgebietes

Zukünftig stellt sich das Änderungsgebiet als Fläche für „Allgemeine Wohngebiete“ und einer „Grünfläche“ als Ortsrandeingrünung dar.

### Erschließung:

Die Erschließung der Änderungsflächen ist durch die Verlängerung der Siedlungsstraße um ca. 10 m möglich. Eine direkte Anbindung an die Staatsstraße ist nicht vorgesehen und auch nicht erwünscht. Zum Fahrbahnrand der St 2091 ist eine Bauverbotszone von 20,0 m einzuhalten, da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

### Ver- und Entsorgung:

Das Änderungsgebiet kann wie folgt versorgt werden:

- Wasserversorgung durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Trostberg
- Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation
- Unverschmutztes Niederschlagswasser über einen privaten Regenwasserkanal mit vorhandenem Rückhaltebecken
- Stromversorgung durch Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG
- Müllentsorgung durch den Landkreis Traunstein

### Flächenbilanz

|                           |          |         |
|---------------------------|----------|---------|
| Umgriff Änderungsbereich: | 0,202 ha | = 100 % |
|---------------------------|----------|---------|

davon entfallen auf Flächen für:

|                                         |                 |               |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------|
| <i>Allgemeine Wohngebiete</i>           | <i>0,144 ha</i> | <i>= 71 %</i> |
| <i>Grünflächen (Ortsrandeingrünung)</i> | <i>0,058 ha</i> | <i>= 29 %</i> |

## 6. Auswirkungen der Planung

### Schutzgebiete:

Naturdenkmäler, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturwälder, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete, National- oder Naturparke sind innerhalb des Änderungsbereiches und im weiten Umfeld dessen nicht vorhanden.

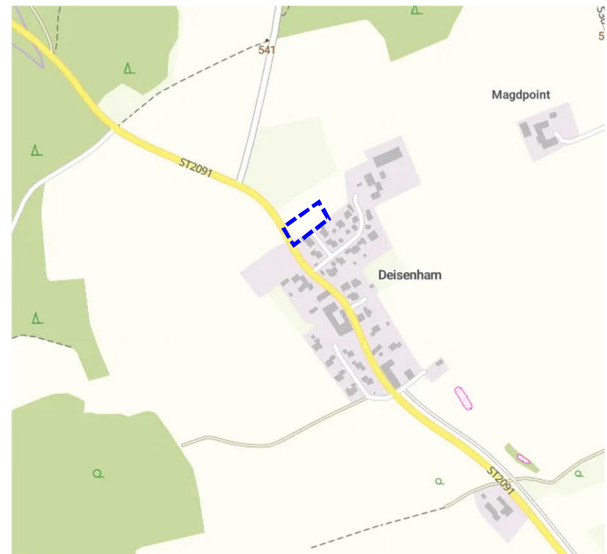
## Biotope:

In Entfernung von 400 m bzw. 570 m) in südlicher Richtung sind im Umfeld der Änderung zwei Biotop-Teilflächen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt als „Gehölze südöstlich von Deisenham“ registriert.

Biotop 7941-0048 Teilfläche 001

Biotop 7941-0048 Teilfläche 002

Indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.



Ortsteil Deisenham mit Darstellung Änderungsbereich und der Biotop (Bayernatlas 04/2026)

## Georisiken:

Georisiken sind innerhalb des Änderungsbereiches und im weiten Umfeld dessen nicht registriert.

## Hochwasser:

Hochwassergefahrenflächen oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Änderungsbereiches und im weiten Umfeld dessen nicht registriert.

Das Änderungsgebiet ist gemäß Auskunft des Bayerischen Landesamt für Umwelt (über Bayernatlas) innerhalb bzw. in Nähe eines „wassersensiblen Bereiches“. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Sie werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte erarbeitet und eine Betroffenheit einzelner Grundstücke kann daher nicht Flächengenau abgelesen werden.

In der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Potentielle Fließwege bei Starkregen; Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche)“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt, sind in direkter Nähe zum Änderungsgebiet Hinweise enthalten.

Mit Auswirkungen bei Starkregen ist zu rechnen. In der Bauleitplanung ist dies als Hinweis anzugeben.



Ortsteil Deisenham mit Darstellung Änderungsbereich und der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Bayernatlas 04/2026)

## Umweltauswirkungen:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (stmwlv 2021). Dazu kann die „Vereinfachte Vorgehensweise“ gewählt werden, da die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang der vorgesehenen Eingriffe und vor allem durch wirksame Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Plangebiet so gestaltet werden kann, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Nachfolgend wird der Umgang der einzelnen Schutzgüter gem. Bauleitplanung nachrichtlich dargestellt:

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Begrünung nicht überbauter oder befestigter Flächen, unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen. Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche.
- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zugelassen, es ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden vorgeschrieben, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Oberbodens vor Ort
- Festsetzung sickerfähiger, offener Beläge im Bereich der Stellplätze, dadurch Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß.

### **Schutzgut Wasser**

- Zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate müssen Dachflächen- und Oberflächenwasser über das vorhandene Regenrückhaltebecken innerhalb des Planungsgebietes versickert werden.
- Festsetzung sickerfähiger, offener Beläge im Bereich der Stellplätze, dadurch Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß.

### **Schutzgut Luft/Klima**

- Festsetzungen zur Eingrünung wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, hinsichtlich Bodentemperatur, Winderosion und Luftreinhaltung. Die Pflanzung von Laubbäumen innerhalb des Baugebietes erfüllen die gleiche Funktion.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Festsetzung eines Randeingrünungstreifens und Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft.
- Nicht überbaute oder befestigte Flächen sind zu begrünen unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen. Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche.

### **Schutzgut Mensch**

- Reduzierung des Verkehrslärms entlang der St 2091 durch Festsetzung eines Randeingrünungstreifens, unter Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen.

## Immissionen:

Das Änderungsgebiet liegt direkt an der Staatsstraße 2091. An der nächstgelegenen Zählstelle Nr. 79419402 wurden im Jahr 2021 Verkehrsmengen von 2.821 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 164 Kfz gemessen.

Es werden daher Geräuschemissionen aus Verkehr auf das Änderungsgebiet einwirken.

Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind in der Bauleitplanung deshalb festzusetzen.

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche). Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet.

## **7. Alternativen**

Alternative Standorte wurden nicht näher untersucht. Bei der Nullvariante würde das intensiv genutzte Grünland als unbebaute Freifläche erhalten bleiben. Der Bedarf für Wohnbauflächen für einheimische Bauwillige würde weiterhin unverändert bestehen und der Ortsteil Deisenham von Norden her, nicht durchgängig eingegrünt sein.

Die geplante Erweiterung des Ortsteil Deisenham ist mit geringen Umbauarbeiten an der vorhandenen Infrastruktur möglich. Der Eingriff in den Natur- und Artenhaushalt stellt sich als so gering wie möglich dar. Die notwendige Kompensation dessen, kann durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan, sehr ortsnah erbracht werden. Insgesamt kann daher am gewählten Standort eine nachhaltige und effiziente Siedlungsentwicklung umgesetzt werden.

Stadt Trostberg

Trostberg, 19.05.2026

---

Dominic Geiger, Erster Bürgermeister