



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egerer I“

Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Bereich der Grundstücke 17 und 19 in Egerer

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Datum: 11.03.2026

Projekt: 25101

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	1
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	3
5.1 Bestand	3
5.2 Planung.....	5
5.3 Festsetzungen.....	6
5.4 Auswirkungen der Planung	6
5.4.1 Orts- und Landschaftsbild	6
5.4.2 Verkehr	6
5.4.3 Immissionsschutz	6
5.5 Alternativen	7
6. Eingriffsbilanzierung	7
7. Artenschutz	7

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Grundstücke der Firma Oldenburg liegen im Geltungsbereich von 2 verschiedenen Änderungen des Urbebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer I“. Hier sind unterschiedliche Festsetzungen getroffen.

Um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten und innerhalb der Grundstücke die erforderliche Entwicklung des Betriebes zu sichern, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung ist auch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 14 (RP 14) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Chieming ist im Regionalplan der Planungsregion 18 (Südostoberbayern) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Wohnbauflächen und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (RP14 BII Z 1.4).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. (RP14 BII Z 4.1).

In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (RP14 BIV G2.1).

Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (RP14 BIV G2.4).

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen: (LEP 3.3 Z).

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Egerer und hat eine Größe von etwa 2,73 ha.



Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas

Bauleitplanung

Der Betrieb liegt in 2 Änderungsbereichen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer I“. Der westliche Teilbereich liegt im Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008, die u. a. eine GRZ von 0,55 festsetzt.



Abb. 2 Auszug 19. Änderung Bebauungsplan „GE Egerer I“ – o. M.
Quelle: Gemeinde Chieming

In der 19. Änderung sind Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz getroffen.

Entlang der Nordwestgrenze sind ein Erdwall sowie eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Für den östlichen Teilbereich gilt die 23. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2017. Diese setzt eine GRZ von 0,8 fest.

In der 23. Änderung waren keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erforderlich.



Abb. 3 Auszug 23. Änderung Bebauungsplan „GE Egerer I“ – o. M.
Quelle: Gemeinde Chieming

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

Das Plangebiet ist mit verschiedenen Gebäuden der Firma bebaut, die Freiflächen werden als Lagerflächen und Verkehrsfläche genutzt.

Entlang der Staatsstraße St 2095 ist eine Fläche für die Ortsrandeingrünung mit unterschiedlicher Tiefe vorhanden, die das Gebiet abschirmt. Diese setzt sich auch zum Teil an der Nordgrenze fort, dort aber mit geringerer Tiefe.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die Eichfeldstraße die auch für künftige Entwicklungen ausreichend dimensioniert ist. Eine Erschließung von der Staatsstraße ist nicht möglich.

Bis auf die Flächen der Ortsrandeingrünung ist das Plangebiet großflächig versiegelt.

Der in der 19. Änderung festgesetzte Erdwall ist weitgehend umgesetzt.

Die dort ebenfalls festgesetzte Ausgleichsfläche ist vorhanden.



Abb. 4 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Denkmalschutz

Unmittelbar angrenzend liegt im Bereich der Staatsstraße das Bodendenkmal D-1-8041-0014: Straße der römischen Kaiserzeit.



Abb. 5 Luftbild mit Baudenkmal (rot) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch in einer Gefahrenfläche HQextrem.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ergibt sich ein Gefährdungspotential für die Fläche, da sie insbesondere zum Teil innerhalb eines Aufstaubereiches (lila) liegt. Am Rand des Gebietes verlaufen Fließwege.



Abb. 6 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut – ohne Maßstab
Quelle: LfU

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene Biotop liegt südlich der Staatsstraße. Es handelt sich um das Biotop Nummer 8041-0043-001 (Feuchtfäche Nordwestlich Egerer (Naturdenkmal)). Aufgrund der dazwischenliegenden Straße ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Harter Gruppe.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz mit Anschluss an den Abwasser- und Umweltverband Chiemsee.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerke.

Die äußere Erschließung ist vorhanden und weist ausreichende Kapazitäten auf.

Die Müllabfuhr übernimmt der Landkreis Traunstein.

Niederschlagswasser wird bereits im Bestand vor Ort versickert.

5.2 Planung

Um dem Betrieb auch in Zukunft ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, ist es erforderlich, die Baugrenze insbesondere entlang der Staatsstraße zu erweitern, um dort den erforderlichen Platz für bauliche Erweiterungen sowie Parkplätze und die erforderliche Feuerwehrumfahrung zu schaffen.

5.3 Festsetzungen

Der Änderungsplan setzt eine einheitliche Baugrenze für den Betrieb fest.

Entlang der Staatsstraße sowie der Nordgrenze wird die bestehende Ortsrandeingrünung als private Grünfläche festgesetzt. Sie wird entlang der Staatsstraße im Vergleich zum Bestand reduziert, um den erforderlichen Platz für die Erweiterungen der Firma zu schaffen.

Die zulässige Wandhöhe und der untere Bezugspunkt werden einheitlich für das gesamte Betriebsgelände festgesetzt.

In der 19. Änderung des Bebauungsplanes ist eine GRZ von 0,55 festgesetzt, die 23. Änderung lässt eine GRZ von 0,8 zu. Der Änderungsplan setzt eine einheitliche GRZ von 0,78 fest. Damit ist eine Nachverdichtung möglich. Damit wird eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von bis zu rund 19.000 qm zulässig, so dass der Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a BauGB und Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht oder überschritten wird.

Die Wandhöhe wird unverändert mit 7,50 festgesetzt, für einen kleinen Teilbereich ist für Silos eine höhere Wandhöhe zulässig.

Die 19. und 23. Änderung treffen unterschiedliche Festsetzungen. Um hier eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für den gesamten Betriebsbereich zu bekommen, gelten für diese Änderung neben den Festsetzungen dieses Änderungsplanes die Festsetzungen der 23. Änderung sowie der Urfassung. Die Festsetzungen der 19. Änderung gelten mit Ausnahme der Ziffer 10 „Schallimmissionsschutz“ und 12 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ im überplanten Geltungsbereich der 19. Änderung hingegen nicht.

Bereits die 19. Änderung sieht die Möglichkeit von Flachdächern mit Zustimmung der Gemeinde vor, daher übernimmt die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dieses Konzept und lässt Flachdächer als Ausnahme zu.

Der bestehende Erdwall sowie die bestehende Ausgleichsfläche sind im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Als Voraussetzung für die Nachverdichtung muss ein Teil der bestehenden Ortsrandeingrünung insbesondere entlang der Staatsstraße entfallen. Es verbleibt ein Streifen mit einer Tiefe von etwa 5 m. Dieser wird von der Gemeinde als ausreichend betrachtet, sollte aber künftig nicht weiter reduziert werden. Die Ortsrandeingrünung ist bereits im nördlichen Teilbereich entlang der Staatsstraße in dieser Breite vorhanden, die Änderung setzt nun eine einheitliche Tiefe fest. Die Reduzierung hält die Gemeinde angesichts der Flächenknappheit auf dem Betriebsgelände für vertretbar. Dadurch wird es möglich, dem Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Bestandsgelände zu schaffen und somit zusätzliche Eingriffe auf bisher nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen zu vermeiden.

An der Nordwestgrenze wird die Ausgleichsfläche übernommen, so dass dort die bestehende Eingrünung erhalten bleibt.

Verbleibende Auswirkungen nimmt die Gemeinde daher in Kauf.

5.4.2 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Verkehrsaufkommen unverändert bleiben.

5.4.3 Immissionsschutz

Im nordwestlichen Teilbereich sind in der 19. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Diese werden in die vorliegende Änderung übernommen.

In der 23. Änderung waren zum Immissionsschutz keine Festsetzungen erforderlich. Daher sind im vorliegenden Änderungsplan für diesen Teilbereich auch keine Festsetzungen getroffen. Die Baugrenzen sind dort ebenfalls aus der 23. Änderung übernommen, so dass auch keine möglichen Emissionsquellen näher an die bestehende Bebauung südlich des Plangebietes heranrücken. Die in der 23. Änderung festgesetzte private Verkehrsfläche wird zwar in Richtung Staatsstraße erweitert, sie ist aber in der 23. Änderung bereits an der Südecke mit einer Entfernung von 9,0 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße festgesetzt, so dass auch hier keine Emissionsquellen zugelassen werden, die näher an die bestehende Wohnbebauung rücken.

5.5 Alternativen

Eine Alternative ist die Nullvariante, also die Beibehaltung der bisherigen Änderungspläne. Innerhalb dieses Rahmens sind die erforderlichen Anpassungen des Betriebes nicht durchführbar.

Die Gemeinde hat auch geprüft, ob neben eine Nachverdichtung in der Fläche auch eine Nachverdichtung in der Höhe möglich ist. Aufgrund der Lage am Ortsrand hat sich die Gemeinde jedoch dafür entschieden, die bisherige Wandhöhe unverändert zu belassen.

Daher hat sich die Gemeinde für diese Variante entschieden.

6. Eingriffsbilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

Ein Ausgleich nach Naturschutzrecht wird ebenfalls nicht zugelassen. Die Fläche der Ortsrandeingrünung an der Staatsstraße liegt nicht in der freien Natur i. S. des BayNatSchG, da sie Bestandteil der Baufläche ist und die freie Natur erst auf der Südseite der Staatsstraße beginnt, die unmittelbar an das Gewerbegebiet grenzt.

Die in der 19. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Ausgleichsfläche wird unverändert übernommen und ist als zu erhalten festgesetzt, so dass auch hier kein Eingriff stattfindet.

7. Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Durch Dr. Christof Manhart wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes mit Datum vom 03.11.2025 erstellt.
Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen.

Von der Erweiterung der Baugrenzen sind keine Gehölze betroffen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen wie Goldammer oder Stieglitz sind von dem Vorhaben aufgrund des geringen Eingriffs keine essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. der Eingriffsbereich ist als Brutplatz für Gebüsch- und Baumbrüter geeignet. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung und Schädigung nach §44 Abs. 1 Nr. 1 hat sich die Gehölzentnahme nach dem gesetzlich vorgegebenen Zeitpunkt zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar (§39 BNatSchG) zu richten. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Haus- oder Feldsperling stellt der Eingriffsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

Der Geltungsbereich wird bezüglich der Haselmaus als suboptimal bis ungünstig bewertet. Die Schilfbereiche in Verbindung mit schwankenden Pegelständen des Chiemsees auf der einen Seite und die Fischerhütte umgebenden Hochstauden stellen keinen geeigneten Lebensraum für diese Art dar.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse bzw. der Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate oder Wanderrouten vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

Daher sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Es ist jedoch ein Hinweis auf die gesetzlichen Rodungszeiträume aufgenommen.

Chieming, den

.....

Stefan Reichelt
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie,
München

Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Regionalplan der Region 184 München

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Altötting

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egerer I“ im Bereich der Grundstücke 17 und 19 in Egerer, 03.11.2025, Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Laufen