

GEMEINDE CHIEMING

LANDKREIS TRAUNSTEIN



20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG

SCHMID + PARTNER 
Stadtplaner Architekt PartG mbB

Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

24.03.2026

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 24.03.2026 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

A) Ziele und Zwecke der Planung

1. Ziele und Erfordernis der Änderung

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG beabsichtigt den bestehenden Lidl-Lebensmittelmart nördlich des Hauptortes Chieming an der Staatsstraße St 2095 (Fl.-Nr. 1400/9 Gemarkung Chieming) durch einen größeren Neubau zu ersetzen, da das derzeitige Gebäude nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht.

Im Rahmen der Neuerrichtung ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche vorgesehen. Somit kann das Lebensmittelangebot bzw. die Nahversorgung im Gebiet verbessert werden.

Der bestehende Markt liegt derzeit in einem Mischgebiet. Um eine größere Verkaufsfläche zu ermöglichen, möchte die Gemeinde Chieming den Flächennutzungsplan ändern und am Standort ein Sondergebiet gemäß § 11 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausweisen. An der Kreuzung der Staatsstraße 2095 mit der Poststraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, durch den auch die Anbindung des Lidl-Marktes erfolgen soll. Der nach Norden vom Kreisverkehr abzweigende Arm wird ausschließlich im Zusammenhang mit dem Neubau des Lidl-Marktes hergestellt und daher zusammen mit dem Kreisverkehr ebenfalls in den Änderungsbereich aufgenommen.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ferner ein vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt – Vorhaben Lidl“ aufgestellt. Hierdurch sollen die Interessen der Gemeinde Chieming gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung sichergestellt werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Ortsteils Egerer nördlich der Einmündung der Truchtlachinger Straße in die Staatsstraße 2095. Er umfasst die Fl.-Nrn. 1400/9 und 1400 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 956, 1403, 1403/9, 1405 und 2772/3 der Gemarkung Chieming mit einer Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Das Gebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, nur entlang der Staatsstraße ist im Bereich der Anbauverbotszone eine Grünfläche ausgewiesen, die jedoch auch bisher als Parkplatz für den Lidl Lebensmittelmarkt genutzt war. Der an der Staatsstraße geplante Kreisverkehr sowie der nach Norden abzweigende Arm sind bereits genehmigt, aber im bestehenden Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Fl.-Nr. 1400/9 befindet sich derzeit eine Lidl Lebensmittelmarkt-Filiale die abgebrochen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. Nördlich des Gebäudes war im bestehenden Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die am nördlichen Rand mit einer Hecke bepflanzt ist. Die Fl.-Nr. 1400 ist bislang unbebaut und als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Hier war im bestehenden Bebauungsplan im Südosten ebenfalls eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die derzeit als Wiese extensiv genutzt ist. Von den ursprünglich vorgesehenen Obstgehölzen sind nur noch vereinzelte Bestände vorhanden.

Westlich und nördlich des Planungsgebiets schließen ebenfalls Mischgebiete an. Im Südwesten wird der Änderungsbereich durch die Staatsstraße 2095 sowie die Truchtlachinger Straße begrenzt. Südlich der Staatsstraße ist ebenfalls die Anbauverbotszone als Grünfläche und daran anschließend ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Planung und Genehmigung des Kreisverkehrs erfolgte in einem separaten Genehmigungsverfahren (Landschaftsplanerischer Begleitplan „Erstellung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Poststraße – St 2095 Egerer“ vom 08.01.2026,

Planungsbüro hohmann steinert landschafts- + ortsplanung, Greimelstr. 26, 83236 Übersee).

Das Gelände fällt von Nord nach Süd-Osten leicht ab.

3. Übergeordnete Planung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2023) ist die Gemeinde Chieming als „Grundzentrum“ im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft. Sie befindet sich im Alpengebiet und gehört zum ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 G).

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend hiervon sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Nahversorgungsbedarf (Waren des täglichen Bedarfs) anbieten, in allen Gemeinden und Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen nur in Mittel- und Oberzentren sowie Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen zulässig. (LEP 5.3.1 Z). Nahversorgungsbetriebe gemäß LEP 5.3.1 sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² von der landesplanerischen Steuerung für Einzelhandelsgroßprojekte ausgenommen. Diese Steuerung zielt darauf, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der bestehenden Versorgungsstruktur nicht übermäßig sortimentsbezogene Kaufkraft entziehen (LEP 5.3.3 B). Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2. Z).

Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2023, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) sollen die Grundzentren Versorgungseinrichtungen für sich und/oder mindestens eine weitere Gemeinde sicherstellen und bedarfsgerecht entwickeln (III 1.2 G). Dies bezieht sich sowohl auf die Bereiche Bildung, Soziales und Kultur, Verkehr als auch Wirtschaft. Letzteres umfasst auch die Bereitstellung eines ausreichenden Einzelhandelsangebotes zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs (III 1.1 B).

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

4. Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich wird bis an die Staatsstraße als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Dadurch soll die angestrebte Neuerrichtung des Lidl Lebensmittelmarktes sowie eines Backshops und die erforderlichen Kundenstellplätzen ermöglicht werden. Zur Realisierung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da ein Teil der im Norden des Änderungsbereiches gelegenen Ausgleichsfläche erhalten bleiben soll, wird diese im Flächennutzungsplan als Grünfläche / Ausgleichsfläche dargestellt. Der bereits genehmigte Kreisverkehr sowie die Anbindung des Sondergebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Darüber hinaus ist entlang der Staatsstraße eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand zu beachten.

Ferner wird das bestehende Bodendenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit) nachrichtlich aufgenommen.

Flächen: Sondergebiet „Einzelhandel“	ca. 0,90 ha
Grünfläche /Ausgleichsfläche	ca. 0,04 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>ca. 0,26 ha</u>
Änderungsbereich	ca. 1,20 ha

5. Erschließung

Verkehrerserschließung

Die Haupterschließung des Sondergebietes soll künftig über den geplanten Kreisverkehr im Südosten über eine direkte Anbindung an der Südostseite erfolgen. Ergänzend bleibt auch die bisherige Zufahrt von der Truchtlachinger Straße an der Westseite bestehen, eine Ausfahrt soll dort aber auch künftig nicht gestattet sein. Über den Goriweg soll nur noch die Zufahrt zu den zehn Mitarbeiterstellplätze erfolgen.

Es wurde von gevas humberg & partner (Aschauer Str. 30, 81549 München) eine Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des Lidl-Neubaus mit dem Datum 20.11.2025 erstellt. Demnach wird die neue Erschließungssituation zu einer Entlastung des westlichen Goriwegs und der Truchtlachinger Straße führen. Der geplante Kreisverkehr kann den zusätzlich zu erwartenden Kundenverkehr problemlos aufnehmen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende gemeindliche Netz sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation mittels eines Schmutzwasserkanals.

Niederschlagswasser

Das am Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher vor Ort versickert werden. Auf dem bereits bebauten Grundstücksteil sind keine Einschränkungen hinsichtlich der bestehenden Versickerungsanlagen bekannt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich vergleichbar sind und eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist.

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 17.04.2007, erstellt durch Dr. Detlev Schilling (Obersulzbach 20, 94081 Fürstenzell), eignen sich die oberflächennahen Decklehme nicht für eine Versickerung. In den darunter folgenden tonigen bzw. schluffigen würemzeitlichen Schottern ist eine Versickerung nur bedingt möglich, während in sandigen Schottern eine Versickerung erfolgen kann. Es wird daher eine Versickerung über Schächte mit vorgeschalteten Mulden vorgeschlagen. Ein detailliertes Konzept hierzu befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Zusätzlich liegt eine Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung der Sakosta GmbH vom 27.10.2021 (Projektnummer 21MU01009-1) vor. Diese weist ebenfalls einen wechselnden Bodenaufbau aus sandigen, steinigen, schluffigen und tonigen Kiesen nach.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Abfall

Die Entsorgung der Restabfälle wird vom Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Entsorgung der weiteren Abfälle zur Verwertung hat durch den Eigentümer/Bauwerber über Entsorgungsfachbetriebe und Rücknahmesysteme zu erfolgen.

B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen. Angrenzend liegen Mischgebiete mit weiteren Betrieben, sodass eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen benachbarter Gebiete nicht zu erwarten ist.
2. Durch die Ausweisung als Sondergebiet „Einzelhandel“ kann eine größere Verkaufsfläche realisiert und damit das Angebot verbessert sowie die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Chieming gestärkt werden. Ebenso können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.
3. Die Verkehrserschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt künftig im Wesentlichen über den geplanten Kreisverkehr, so dass eine gute Erreichbarkeit gegeben ist und zudem eine bessere Ausnutzung der künftig vorhandenen Infrastruktur erfolgen kann.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhaben

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG plant im Ortsteil Egerer den Neubau einer größeren und zeitgemäßen Filiale auf dem Grundstück des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarktes. Der vorhandene Markt soll durch einen modernen und bedarfsgerechten Neubau ersetzt werden, um auch künftig seiner Versorgungsfunktion gerecht zu werden und den veränderten Anforderungen des Einzelhandels zu entsprechen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden. Hierbei wird der in der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2095 gelegene, bisher als Grünflächen ausgewiesene Bereich, in das Sondergebiet miteinbezogen. Diese Flächen sollen wie bisher als Kundenparkplätze genutzt werden.

Im Norden kann ein Teil der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche erhalten werden und wird in der Flächennutzungsplanänderung nun als Grünfläche /Ausgleichsfläche dargestellt. Der bereits genehmigte Kreisverkehr südöstlich des Baugebietes und die geplante Anbindung des Lebensmittelmarktes wird in der Änderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die relevanten Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)** ist die Gemeinde Chieming als „Grundzentrum“ im Regierungsbezirk Oberbayern eingestuft. Ziel der Landesplanung ist die Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie einer bedarfsgerechten Daseinsvorsorge und Infrastruktur.

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Ausgenommen hiervon sind Nahversorgungsbetriebe mit überwiegend Waren des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m², sofern sie die bestehenden Versorgungsstrukturen nicht beeinträchtigen und an städtebaulich integrierten Standorten liegen.

Ziele der Siedlungsentwicklung (LEP 2023, 3.) sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Laut **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) sollen die Grundzentren Versorgungseinrichtungen für sich und/oder mindestens eine weitere Gemeinde sicherstellen und bedarfsgerecht entwickeln (III 1.2 G). Dies bezieht sich sowohl auf die Bereiche Bildung, Soziales und Kultur, Verkehr als auch Wirtschaft. Letzteres umfasst auch die Bereitstellung eines ausreichenden Einzelhandelsangebotes zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs (III 1.1 B).

Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Gemeinde Chieming gehört zu der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ bzw. zu der Naturraum-Einheit „Inn - Chiemsee - Hügelland“.

Die Landschaftsstruktur wurde im Wesentlichen in der letzten Eiszeit (Würm) durch den Chiemsee-Gletscher und durch anschließende Rückzugs- und Umlagerungsprozesse geprägt. In der dadurch entstandenen sanften Hügellandschaft des Chiemsee-Hinterlandes erfolgte die Bodenbildung überwiegend aus glazialen und glazifluvialen Sedimenten, insbesondere aus Geschiebemergeln, Kiesen und Sanden, die lokal von feinkörnigen See- und Beckensedimenten überlagert werden. Diese Ablagerungen bilden die geologische Grundlage der heutigen Böden.

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern ist im Gebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Der Boden im Änderungsgebiet ist anthropogen überprägt, teils bebaut, teils versiegelt und teils unter Dauerbewuchs und weist keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen auf. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher bereits eingeschränkt. Die östliche, bislang unbebaute Fläche (Fl.-Nr. 1400) wurde bisher im nördlichen Teil intensiv landwirtschaftlich als Wiese bewirtschaftet, während eine Teilfläche im Süden extensiv genutzt wurde.

Gemäß der von Sakosta GmbH (Lochhausener Str. 203, 81249 München) durchgeführten Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung vom 27.10.2021 (Projektnummer 21MU01009-1) stehen im Planungsgebiet oberflächennah zunächst Oberboden bis etwa 0,8 m Tiefe sowie darunter anthropogene Auffüllungen bis maximal etwa 2,5 m Tiefe an. Unterhalb dieser Schichten folgen quartäre Kiese, die überwiegend mitteldicht gelagert sind und grundsätzlich eine ausreichende Tragfähigkeit für eine Bebauung aufweisen. Grundwasser wurde bis zur untersuchten Tiefe von etwa 2,6 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen.

Die abfalltechnischen Untersuchungen ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen. Die untersuchten Böden werden insgesamt der Zuordnungsklasse Z0 zugeordnet und gelten damit als unbelastet.

Auswirkungen:

Im Zuge von Baumaßnahmen wird der anstehende Oberboden zum Teil abgetragen und zwischengelagert. Ggf. erfolgen ein Teilbodenaustausch oder Maßnahmen zur Bodenverdichtung. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Da ein wesentlicher Teil der Fläche bereits baulich und für Kundenparkplätze

genutzt und auch bereits bisher als Bauland ausgewiesen war, wird anlagenbedingt mit Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit gerechnet. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag wird durch die vorgesehene Nutzung nicht befürchtet. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

In Summe sind daher Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2. Wasser

Beschreibung:

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer wie Quellen, Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Ebenso werden durch das Vorhaben weder Trinkwasserschutz- noch Heilquellenschutzgebiete berührt. Das Gebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie wassersensiblen Bereichen. Probleme mit wild abfließendem Oberflächenwasser sind bislang nicht bekannt.

Die Gemeinde Chieming liegt im hydrogeologischen Bereich des voralpinen Moor- und Hügellandes im Umfeld des Chiemsee. Die Wasserverhältnisse werden durch glaziale und glazifluviale Ablagerungen der Würm-Eiszeit geprägt, die aus unterschiedlich durchlässigen Sedimenten aufgebaut sind.

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 17.04.2007, erstellt durch Dr. Detlev Schilling (Obersulzbach 20, 94081 Fürstzell), sind die oberflächennah anstehenden Decklehme aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. In den darunter folgenden tonigen bzw. schluffigen würmzeitlichen Schottern ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich, während in den tieferliegenden sandigen Schottern eine Versickerung grundsätzlich erfolgen kann. Daher wird eine Versickerung über Sickerschächte mit vorgeschalteten Mulden empfohlen, um die gering durchlässigen oberflächennahen Bodenschichten zu überwinden.

Auch das Baugrundgutachten aus dem Jahr 2021 bestätigt das Vorhandensein durchlässiger kiesiger Schichten im Untergrund, weist jedoch darauf hin, dass Versickerungsanlagen nicht innerhalb anthropogener Auffüllungen angeordnet werden dürfen und die tatsächliche Versickerungsfähigkeit im Zuge der Planung bzw. Ausführung durch geeignete Versuche zu überprüfen ist.

Aus den vorliegenden Baugrundgutachten ergeben sich unterschiedliche Angaben zum Grundwasserstand, der in einer Tiefe von etwa 2,4 bis über 2,6 m unter Geländeoberkante festgestellt bzw. nicht angetroffen wurde; aufgrund dieser Tiefenlage ist ein Einfluss auf die geplante Baumaßnahme nicht zu erwarten. Sollte dennoch in den Grundwasserhaushalt eingegriffen werden, ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Häusliche Abwässer werden dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Bau- und betriebsbedingt wird mit geringen Auswirkungen gerechnet. Anlagenbedingt wird aufgrund der teilweisen Versiegelung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Gesamtauswirkung auszugehen ist.

2.3. Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Bebauung einschließlich der zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen ist der westliche Bereich des Planungsgebietes überwiegend versiegelt. Die östliche Teilfläche wurde bislang im nördlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt und in der Regel drei- bis sechsmal jährlich gemäht. Die südliche Teilfläche (Ausgleichsfläche) wurde dagegen extensiv bewirtschaftet.

Den bereits baulich genutzten Flächen kommt im Hinblick auf den Artenschutz keine besondere Bedeutung zu. Durch die Darstellung eines Teiles der nördlichen

Ausgleichsfläche als Grünfläche /Ausgleichsfläche kann diese als solche erhalten werden. In der südöstlichen Ausgleichsfläche sind nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden, so dass hier kein wesentlicher Verlust an Lebensraum gegeben ist.

Für den Änderungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten.

In einer Entfernung von ca. 1,3 km Luftlinie befindet sich das FFH-Gebiet „Chiemsee“ (DE8140372) sowie das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ (8140-471). Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet oder dessen Umgebung zu erwarten.

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch den Ausfall einzelner Gehölze mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet. Anlagen- und betriebsbedingt sind für Tiere und Pflanzen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Es ist somit insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt auszugehen.

2.4. Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Durch die bestehende Nutzung durch eine Lidl-Filiale mit Kundenparkplatz ist bereits eine gewisse Vorbelastung gegeben. Der östliche Teil des Änderungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Wiese bewirtschaftet. Aufgrund dieser Nutzungen kommt der Fläche für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion zu. Ebenso diente die Fläche nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Menschen hat.

Durch die Vergrößerung des Marktes ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die vorgesehene Anbindung an den geplanten Kreisverkehr trägt jedoch dazu bei, die Erschließung des Marktes effizient zu gestalten und den nördlich gelegenen Goriweg vom Verkehr zu entlasten.

Nördlich und östlich bzw. nordwestlich grenzen Mischgebiete an das Vorhaben an. Unmittelbar nördlich befindet sich ein Agrar-Lagerhaus, westlich ein Landgasthof. Die weitere Bebauung im nordöstlichen Umfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Südlich des Plangebietes liegt jenseits der Staatsstraße St 2095 ein Allgemeines Wohngebiet.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 225139/2 des Ingenieurbüros Greiner vom 10.11.2025) durchgeführt. Dabei wurde die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mit Backpavillon gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm geprüft und nachgewiesen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden an den umliegenden Wohnnutzungen eingehalten, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Auswirkungen:

Baubedingt ist durch Lärm- und Staubbelastrung zeitlich begrenzt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Umgebung eingehalten werden. Insgesamt sind daher betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Siedlung geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagenbedingt wird aufgrund der bisherigen Nutzung ebenso mit geringen Auswirkungen gerechnet, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen sind.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich ist bereits durch die bestehende Lidl-Filiale mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten geprägt. Insofern ist hier bereits eine Vorbelastung gegeben.

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 4 km der geschützte Landschaftsbestandteil „Flh.LBT: Flächen südwestlich von Litzlwalchen; Gde. Nußdorf“ (LB-00121). Aufgrund der Entfernung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet oder dessen Umgebung zu erwarten.

Auswirkungen:

Infolge der Erweiterung bzw. des Neubaus wird sich das Orts- und Landschaftsbild geringfügig verändern, jedoch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es wird daher sowohl baubedingt, anlagenbedingt als auch betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild gerechnet. Insgesamt ist daher von geringen Auswirkungen auszugehen.

2.6. Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima der Gemeinde Chieming ist dem Klima der Mittelbreiten zuzuordnen und weist kontinentale Einflüsse auf. Zugleich wird es durch die unmittelbare Lage am Chiemsee mitgeprägt, der temperaturnausgleichend wirkt und die lokalen Feuchte- und Windverhältnisse beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 9 °Celsius, die jährliche Niederschlagssumme beträgt im Mittel rund 1.200–1.400 mm. Die Niederschläge unterliegen deutlichen jahreszeitlichen Schwankungen.

Nordöstlich schließen an den Ortsteil Egerer größere Waldflächen an, die zur Frischluftproduktion beitragen. Die östlich angrenzenden Grünlandflächen übernehmen eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete und wirken sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Auch der in westlicher Richtung gelegene Chiemsee beeinflusst durch seine ausgedehnten Wasserflächen die lokalen Temperatur- und Luftaustauschverhältnisse.

Der Änderungsbereich selbst hat aufgrund der bestehenden Nutzung hingegen keine Bedeutung für die Kaltluft- oder Frischluftproduktion.

Auswirkungen:

Durch die örtlich sehr begrenzte Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. durch die geplante Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes werden keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen berührt und es sind daher auch keine wesentlichen Klimaauswirkungen zu befürchten. Ebenso sind kein wesentlicher Temperaturanstieg und daraus resultierende Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten. Eine Luftverschmutzung durch Schadstoffe oder eine großräumige Beeinträchtigung durch Staub ist ebenso nicht zu erwarten.

Insgesamt wird daher mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ausgegangen.

2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Baugebiet sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden. Jedoch verläuft direkt südlich angrenzend im Bereich der St 2095 folgendes Bodendenkmal:

D-1-8041-0014: Straße der römischen Kaiserzeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsbereich ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auswirkungen:

Sollten im Baugebiet während der Baumaßnahme Bodenfunde gemacht werden ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen. Insgesamt werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

2.8. Wechselwirkungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	mittel	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes könnte die östliche Teilfläche zum Teil bebaut werden. Die bestehenden Ausgleichsflächen würden weiter extensiv genutzt werden. Der Erweiterungsbedarf der bestehenden Lidl-Filiale würde weiter bestehen oder es müsste an anderer Stelle eine zusätzliche Fläche ausgewiesen werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt und entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt. Ein Teil der hierfür vorgesehenen Fläche ist in der Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt.

5. Alternative Planungslösungen

Alternative Planlösungen mit ähnlich geringem Eingriff und bereits überwiegend vorhandener Erschließung liegen nicht vor.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten erheblicher Umweltauswirkungen gegebenenfalls überwacht werden.

7. Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere erfolgt ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

8. Zusammenfassung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird nun anstelle eines Mischgebietes sowie Grünflächen in der Anbauverbotszone der St 2095 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nordöstlich des Ortsteiles Egerer in der Gemeinde Chieming dargestellt. Der Bereich ist bereits mit einem Lidl-Lebensmittelmarkt bebaut, der durch einen etwas größeren Neubau ersetzt werden soll.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Nur der unabhängig vom Vorhaben bereits geplante und genehmigte Kreisverkehr sowie die vorgesehene neu Verkehrsanbindung für den Lebensmittelmarkt liegen außerhalb.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsflächen, die nur zum Teil erhalten werden können. Hierzu werden im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neue Festsetzungen getroffen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und die Kundenparkplätze genutzt und somit eine gewisse Vorbelastung gegeben. Auf einem Teil der östlichen Fläche besteht gemäß bestehendem Bebauungsplan Baurecht, jedoch ist diese derzeit als landwirtschaftliche Wiese intensiv genutzt. Der südöstliche Teilbereich ist im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt und als Wiese extensiv genutzt.

Der bereits genehmigte Kreisverkehr und die Anbindung des Lebensmittelmarktes werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Durch diese ist eine gute Erreichbarkeit des Sondergebietes gegeben und eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung gewährleistet.

Da die geplante Bebauung im Wesentlichen in jenem Bereich erfolgt, der auch schon bisher bebaut war, können größere Eingriffe in den Boden weitgehend vermieden werden. Die Stellplätze werden künftig mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Daher sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Da das Niederschlagswasser wie bisher versickert wird und aufgrund der Nutzung mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit keinen wesentlichen Auswirkungen gerechnet.

Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Hinsichtlich des Vorhandenseins geschützter Tier- und Pflanzenarten wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wurden keine Fledermausquartiere, Vogelnistplätze oder sonstige geschützte Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG festgestellt. Ein Teil der Ausgleichsfläche kann erhalten werden und wird als Grünfläche / Ausgleichsfläche dargestellt. Die übrige Ausgleichsfläche ist im Rahmen der Bebauungsplanung andernorts zu ersetzen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden somit als gering eingestuft.

Der Änderungsbereich hatte aufgrund der bisherigen Nutzung keine Erholungsfunktion. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann durch den neuen Kreisverkehr gut bewältigt werden. Insgesamt ist somit auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch den geplanten Neubau etwas verändern. Da der Standort aber bereits durch die bestehende Nutzung vorbelastet ist, wird nur von geringen Auswirkungen ausgegangen.

Baudenkmäler sind im Nahbereich nicht vorhanden. Unmittelbar südlich liegt im Bereich der St 2095 ein Bodendenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit). Da Bodeneingriffe jeder Art daher erlaubnispflichtig sind, werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern als gering eingestuft.

Eine Veränderung des Kleinklimas und der Durchlüftung des Gebietes sind ebenso nicht zu erwarten. Daher ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung daher überwiegend von geringer Erheblichkeit und es ist davon auszugehen, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

Chieming, den

.....
Stefan Reichelt

1. Bürgermeister