

Beschlussauszug aus der Sitzung des Gemeinderates vom 07.07.2026

Top 4.1 Öffentlich Bauleitplanung; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Lebensmittelmarkt - Vorhaben Lidl" für den Bereich der Grundstücke Goriweg 2 und 4 in Egerer; Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den Einwänden der Anwohnerinnen und Anwohner am Goriweg in Egerer vom 01.02.2026 und 05.02.2026, von den Stellungnahmen weiterer Bürgerinnen und Bürger aus dem Ortsteil Egerer vom 15.02.2026 und 18.02.2026, von der Stellungnahme einer Bürgerin aus dem Ortsteil Stöttham vom 07.02.2026, sowie von der Stellungnahme einer Unternehmerin aus dem Hauptort Chieming vom 18.01.2026; die Abwägung erfolgt themenbezogen wie nachfolgend dargestellt. Die Gemeinde würdigt die vorgebrachten privaten Belange sorgfältig und misst insbesondere den Gesichtspunkten Verkehr, Lärm, Wohnumfeld, Flächeninanspruchnahme und Nahversorgung ein erhebliches Gewicht bei. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Verkehrslenkung, Lärmminimierung, städtebaulichen Einbindung und ökologischen Aufwertung gelangt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die betroffenen Belange in angemessener Weise berücksichtigt werden können.

1. Verkehr Goriweg / Schleichverkehr

Die Einwände der unmittelbaren Anwohnerinnen und Anwohner des Goriwegs hinsichtlich Schleichverkehr und zusätzlicher Verkehrsbelastung werden berücksichtigt. Wie bei der Anliegerbesprechung am 26.02.2026 vorgeschlagen, soll am Goriweg nach der Einfahrt beim Lidl die Durchfahrt durch Aufstellung von Pflanztrögen verhindert werden; der Goriweg wird an den jeweiligen Einfahrten als Sackgasse ausgeschildert.

Damit wird der Goriweg für den allgemeinen Durchgangsverkehr gesperrt und als reine Anliegerstraße gesichert; weitergehende verkehrsrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

2. Verkehrssicherheit, Kreisverkehr, Schulweg, Rad- und Fußverkehr

Die Hinweise zu Schulwegsicherheit und zum Konfliktbereich Marktzufahrt / Rad- und Fußweg werden fachlich aufgegriffen. Der Kreisverkehr wird als eigenständige Maßnahme zur Verbesserung des übergeordneten Verkehrsablaufs beibehalten; hieraus ergeben sich keine Änderungen im Bebauungsplan. Im Bereich der Marktzufahrt ist die Führung des Rad- und Fußverkehrs bereits in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Traunstein, Untere Verkehrsbehörde, Staatliches Bauamt Traunstein und Polizeiinspektion Traunstein) so vorgesehen, dass nach fachlicher Einschätzung der beteiligten Fachbehörden eine sichere Querung des Zufahrtbereiches durch klare Wegeführung, ausreichende Sichtfelder und eine entsprechende bauliche Ausbildung der Einmündung sichergestellt werden kann.

3. Bedarf, Größe des Marktes, Versiegelung und Photovoltaik

Die grundsätzlichen Bedenken gegen die Erweiterung der Verkaufs- und Stellplatzflächen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das Ziel, den bestehenden Nahversorgungsstandort in Egerer langfristig zu sichern und an heutige

funktionale, betriebliche, gestalterische und energetische Anforderungen anzupassen. Maßgeblich ist dabei nicht die Schaffung eines neuen großräumigen Einzelhandelsstandortes, sondern die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Versorgungsstandortes. Der Neubau mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 Quadratmetern entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms; nach Einschätzung der Regierung von Oberbayern sowie der Handwerkskammer sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Betriebe des Lebensmittelhandwerks zu erwarten.

Die Firma Lidl hat im Vorfeld eine Bedarfsanalyse durchgeführt und auf dieser Grundlage die Entscheidung für einen Ersatzneubau getroffen; ausschlaggebend sind insbesondere funktionale und betriebliche Anforderungen an eine zeitgemäße Marktgestaltung, insbesondere breitere Kundenlaufwege, niedrigere Regalanlagen, moderne Ausstattung und energetische Standards. Der bestehende Markt entspricht diesen Anforderungen nicht mehr, sodass aus Sicht des Vorhabenträgers eine umfassende Modernisierung erforderlich ist. Die Gemeinde macht sich diese Einschätzung nicht ungeprüft zu eigen, sondern bewertet das Vorhaben darüber hinaus eigenständig als geeigneten Beitrag zur Sicherung einer zeitgemäßen wohnortnahen Versorgung. Eine grundlegende Erweiterung des Einzugsgebietes ist mit dem Vorhaben nach der vorliegenden Aktenlage nicht verbunden.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblich städtebauliche, funktionale und umweltbezogene Belange abzuwägen. Unter Berücksichtigung der geplanten zeitgemäßen Bauweise sowie der vorgesehenen Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen wird das Vorhaben städtebaulich als vertretbar beurteilt. Die Gemeinde stützt ihre städtebauliche Beurteilung nicht allein auf die Einschätzung des Vorhabenträgers, sondern insbesondere auch auf die landesplanerische Einordnung durch die Regierung von Oberbayern sowie auf die Stellungnahme der Handwerkskammer, wonach keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Betriebe des Lebensmittelhandwerks zu erwarten sind.

Die Forderung nach sparsamer Flächeninanspruchnahme und Nutzung erneuerbarer Energien wird aufgenommen. Die Ausgestaltung der Photovoltaik sowie weiterer freiwilliger Maßnahmen soll im Durchführungsvertrag geregelt werden. Hierbei ist vorzusehen, dass über das gesetzliche Mindestmaß hinaus 60 Prozent der nach Abschluss der Ausführungsplanung verbleibenden technisch geeigneten Netto-Dachfläche des Hauptdaches mit Photovoltaikanlagen belegt werden. Von einer verbindlichen Festsetzung einer Dachbegrünung wird im Gegenzug abgesehen. Weitere flächensparende und begrünende Maßnahmen, insbesondere wasserdurchlässige Beläge und ergänzende Bepflanzungen, sind im Rahmen der Ausführungsplanung vorrangig vorzusehen und, soweit technisch und funktional möglich, umzusetzen.

4. Wohnnutzung / zweigeschossige Bauweise

Die Anregung, Wohnraum in Form einer zweigeschossigen Bauweise zu schaffen, wird als städtebaulich nachvollziehbar anerkannt. Sie wird zugleich als grundsätzlich verständlicher Beitrag zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gewürdigt. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird jedoch ein auf die Nahversorgungsfunktion ausgerichtetes Einzelhandelsvorhaben mit zugehöriger Betriebsorganisation, Anlieferung, Stellplatzanlage und verkehrlicher Erschließung umgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde ist der Standort insbesondere aufgrund der unmittelbaren Lage an der Staatsstraße, der gewerblich geprägten Umfeldsituation sowie der funktionalen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für eine ergänzende Wohnnutzung nicht geeignet. Eine Mischnutzung würde an diesem Standort voraussichtlich zu zusätzlichen Nutzungskonflikten führen und die betriebliche Funktionsfähigkeit des Vorhabens erschweren. Die Gemeinde hält daher an der städtebaulichen Zielsetzung fest, den Standort vorrangig der Nahversorgung vorzubehalten. Eine Wohnnutzung wird im Rahmen des vorliegenden Vorhabens nicht weiterverfolgt.

5. Steueraufkommen und Stellung des Konzerns

Die vorgebrachten Hinweise zur Steuerpraxis großer Handelsunternehmen sowie zur wirtschaftlichen Stellung des Konzerns werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die damit angesprochenen Fragestellungen betreffen allgemeine wirtschafts- und steuerpolitische Bewertungen, die nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung in diesem Verfahren sind. Maßgeblich für die Entscheidung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind städtebauliche, funktionale, verkehrliche, immissionsschutzrechtliche und umweltbezogene Belange. Aus den vorgebrachten Hinweisen ergibt sich daher kein planungsrechtlicher Änderungsbedarf des Planentwurfs.

6. Lärm, Anlagentechnik und Lärmschutz zum Goriweg

Die Einwände der Anwohnerschaft des Goriwegs zu Lärm, Anlieferung und Anlagentechnik werden weitgehend berücksichtigt. Im Durchführungsvertrag ist zu regeln, dass Klima- und Kühlgeräte sowie sonstige lärmrelevante Anlagen auf der dem Goriweg zugewandten Seite ausgeschlossen werden; ebenso sind dort Anlieferung und wesentliche Geräuschquellen auszuschließen. Der Anregung nach zusätzlichen Maßnahmen zwischen den beiden Gebäudeteilen wird insoweit Rechnung getragen, als der Vorhabenträger die Errichtung eines Sichtschutzes zwischen dem Lidl-Markt und dem Backshop im Durchführungsvertrag zusagt. Eine darüber hinausgehende verbindliche Festsetzung einer Lärmschutzwand ist nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung derzeit nicht veranlasst.

7. Marktzufahrt über TS 31 und Unfallschwerpunkte

Die Hinweise auf die Unfallohäufigkeit im Bereich der Einmündung St 2095 / Truchtlachinger Straße (TS 31) und die Forderung nach Entlastung der Linksabbiegebeziehungen werden aufgegriffen. Die verkehrstechnischen Untersuchungen und die mikroskopische Verkehrsflusssimulation zeigen, dass der geplante Kreisverkehr an der St 2095 mit zusätzlicher Anbindung des Lidl-Marktes über die Wasserlohstraße zu einer Verlagerung eines wesentlichen Teils der Marktverkehre auf den Kreisverkehr führt und damit die Einmündung St 2095 / Truchtlachinger Straße entlastet. Vor diesem Hintergrund sieht der Gemeinderat durch den Bau des Kreisverkehrs und die neue Anbindung des Marktes eine Verbesserung der verkehrlichen Situation am Knotenpunkt ST 2095 / TS 31 erreicht. Konkrete Planänderungen im Bebauungsplan ergeben sich aus den Einwänden nicht; weitergehende straßenverkehrsrechtliche oder bauliche Maßnahmen an der Staatsstraße bleiben der Entscheidung der zuständigen Straßenbaulastträger vorbehalten.

8. Rechtsabbiegespur und Geschwindigkeit von der Staatsstraße 2095 in die Truchtlachinger Straße, Schulwegsicherheit sowie Beleuchtung und Haltestellensituation außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die hierzu vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Sachverhalte betreffen jedoch räumliche Bereiche und Fragestellungen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung und können im Rahmen dieses Verfahrens nicht unmittelbar berücksichtigt oder geregelt werden. Ein Änderungsbedarf des Planentwurfs ergibt sich hieraus nicht.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Einwendungen:

1. Stadt Traunstein vom 07.01.2026
2. Gemeinde Grabenstätt vom 07.01.2026
3. Landratsamt Traunstein, Untere Verkehrsbehörde vom 07.01.2026
4. Gemeinde Nußdorf vom 09.01.2026
5. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting vom 12.01.2026
6. Zweckverband zur Wasserversorgung der Harter Gruppe, Siedenberg vom 14.01.2026
7. Deutsche Bahn AG, München vom 19.01.2026
8. Landratsamt Traunstein, Infektionsschutz, Hygiene und Medizinalaufsicht vom 20.01.2026
9. Erzbischöfliches Ordinariat, München vom 21.01.2026

10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München vom 21.01.2026
11. Gemeinde Seon-Seebruck vom 22.01.2026
12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 27.01.2026
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein vom 29.01.2026
14. Vodafone GmbH, Unterföhring vom 16.02.2026
15. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Traunreut vom 19.02.2026

Der Gemeinderat hat ferner Kenntnis davon, dass folgende Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Abwasser- und Umweltverband Chiemsee, Rimsting
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten
3. Bayerischer Bauernverband, Traunstein
4. Bund Naturschutz Kreisgruppe Traunstein
5. Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor
6. Landratsamt Traunstein, Brandschutzdienststelle
7. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, München
8. Stadt Traunreut

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Tiefbauverwaltung vom 07.01.2026 Az. 4.13-6102-260001. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. In den textlichen Festsetzungen ist ein Punkt „Sichtfelder“ wie folgt aufzunehmen: "Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb der Sichtfelder sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichthindernde Gegenstände zwischen 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand nicht zulässig." Zur Sicherstellung dieser Festsetzung ist die Pylonenhöhe unter Ziffer 8 von 6,0 Meter auf 6,5 Meter anzupassen.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, München vom 08.01.2026 Az. ROB-2-8314.24_01_TS-3-30-3. Eine Änderung der Planung ist durch die Stellungnahme nicht veranlasst.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Naturschutz und Waldrecht vom 14.01.2026. Die geplanten Ausgleichsflächen sind in Art, Lage und Umfang genau festzulegen und entsprechend in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung aufzunehmen. Der Kreisverkehr einschließlich Zufahrt ist Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens mit bereits genehmigtem landschaftspflegerischem Begleitplan und separater Kompensationsregelung. Dennoch wird der Kreisverkehr unverändert als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, da dieser für die verkehrsrechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstückes unverzichtbar ist. Das gestalterische Grün wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, da es sich hierbei um keine festgesetzten Grünflächen handelt. Vielmehr ist durch diese die Einhaltung der festgesetzten GRZ gegeben und daher im VEP darzustellen.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Traunstein vom 13.01.2026 Az. StBATS-S11-4622.TS-4-6/9. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die drei Stellplätze im Bereich der Abzweigung zur Truchtlacher Straße werden wegen des erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 Metern zum äußeren Fahrbahnrand nicht weiterverfolgt. Die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze kann dennoch nachgewiesen werden. Die beiden dort vorgesehenen Bäume sind in der Planung entsprechend anzupassen; die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan ist insoweit als Standortvorschlag zu verstehen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden ergänzt. Dabei ist entlang der Staatsstraße St 2095 für vorspringende Bauteile wie Stellplätze, Werbepylone oder vergleichbare Anlagen sowie bei Neupflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von 5,0 Metern zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Zudem wird ergänzend aufgenommen, dass aufgrund der tieferen Lage des Parkplatzes gegenüber der Staatsstraße und des Ausschlusses von Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen eine Blendwirkung nicht zu erwarten ist. Im Übrigen wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren übermittelt.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut vom 27.01.2026. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft vom 28.01.2026 Az. AELF-TS-L2.2-4610-10-46-2. Der Stellungnahme wird bereits teilweise Rechnung getragen. Für die Errichtung des Kreisverkehrs wurde ein eigenständiger landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Flurnummer 956 der Gemarkung Chieming ist dabei für zwei Baumneupflanzungen vorgesehen als Ausgleich für notwendige Rodungsmaßnahmen entlang der Staatsstraße. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 03.02.2026 Az. 1-4622-TS Chi-633/2026. Die Hinweise werden berücksichtigt. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen sowie die wasserrechtliche Zulässigkeit der Niederschlagswasserbeseitigung sind im weiteren Verfahren sicherzustellen. Hierzu liegen inzwischen ergänzende Unterlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 18.06.2026 vor. Die Begründung und die Verfahrensunterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sind im Rahmen der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern, München vom 05.02.2026. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Betriebe des Lebensmittelhandwerks im Ortszentrum zu erwarten. Die Erweiterung dient vorrangig der Modernisierung und qualitativen Anpassung des bestehenden Standortes, nicht der grundlegenden Ausweitung des Einzugsgebietes. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz vom 11.02.2026 Az. 4.16-6400.03-260001. Die aufgeführten Hinweise sind im Planteil zu ergänzen.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 12.02.2026 Az. 4.40-BLP-1-2026. Das Bauleitplanverfahren wird vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in das Regelverfahren überführt. Im weiteren Verlauf sind ein Umweltbericht zu erarbeiten sowie eine aktualisierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Plan und die Begründung sind entsprechend zu ändern.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde vom 18.02.2026. Die Hinweise wurden aufgegriffen und durch die ergänzte schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Bericht Nr. 225139 / 5 vom 03.06.2026, fachlich abgearbeitet. Die Untersuchung wurde insbesondere hinsichtlich der geänderten Erschließung über den neuen Kreisverkehr, der Anlieferung des Backpavillons, der Schallquellen des Vorhabens sowie der gewerblichen Geräuschvorbelastung durch das Hotel und den Gasthof Goriwirt überarbeitet und ergänzt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten werden, wenn die im Gutachten genannten organisatorischen, baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen beachtet werden. Insbesondere werden die Betriebszeiten, die Anlieferung, der Ausschluss einer nächtlichen Nutzung der E-Ladestationen sowie die Begrenzung der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde werden damit berücksichtigt; die Planunterlagen und Hinweise zum Bebauungsplan sind entsprechend zu ergänzen. Im Übrigen ist der Vorhabenträger im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Beachtung der im Gutachten genannten Schallschutzmaßnahmen verpflichtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Anwesend
11	4	15

Persönliche Beteiligung von:

Grund:

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Gemeinderates
vom 07.07.2026

Top 4.2 Bauleitplanung; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Lebensmittelmarkt - Vorhaben Lidl" für den Bereich der Grundstücke Goriweg 2 und 4 in Egerer; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt – Vorhaben Lidl“ für den Bereich der Grundstücke Goriweg 2 und 4 in Egerer. Nach Einarbeitung der im Beschluss zu Vorlage 2026/012-1 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen ist der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Planentwurf erhält das Fassungsdatum 07.07.2026. Die Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren nochmals zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Anwesend
11	4	15

Persönliche Beteiligung von:

Grund: