

GEMEINDE CHIEMING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN
"SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT -
VORHABEN LIDL"



BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)



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

07.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
1. Aufstellungsgründe und Planungserfordernis	2
2. Lage, Größe und Beschaffenheit	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Übergeordnete Planung	3
5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung	4
6. Grünordnung	6
7. Starkniederschläge	8
8. Verkehrserschließung	9
9. Erschließung	11
10. Denkmalschutz	11
11. Schallschutz	12
12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung	12
13. Kampfmittel	13
14. Größe des Geltungsbereiches	13
B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	13
C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)	13
1. Einleitung	13
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	13
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und deren Berücksichtigung	14
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1. Schutzgut Boden	14
2.2. Wasser	16
2.3. Tiere und Pflanzen	16
2.4. Mensch und Siedlung	17
2.5. Orts- und Landschaftsbild	18
2.6. Klima und Luft	18
2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.8. Wechselwirkungen	19
2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen	20
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	20
4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“	20
4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	20
4.3. Eingriffsregelung	21
5. Alternative Planungslösungen	22
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
7. Methodisches Vorgehen	22
8. Zusammenfassung	22

Der Begründung liegt der Bebauungs-/Grünordnungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 07.07.2026 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 23.01.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes „Sondergebiet Lebensmittelmarkt - Vorhaben Lidl“ beschlossen.

A) Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsgründe und Planungserfordernis

Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG plant den Neubau einer größeren und zeitgemäßen Filiale auf dem Grundstück des bestehenden Lidl-Lebensmittelmarktes am Goriweg im Ortsteil Egerer, da das derzeitige Gebäude nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Zusätzlich soll kleiner Backshop entstehen sowie eine Packstation errichtet werden.

Der Standort liegt nördlich des Hauptortes Chieming an der Staatsstraße St 2095.

Die derzeitige Filiale befindet sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1400/9 (Gemarkung Chieming), wo an gleicher Stelle der neue größere Lebensmittelmarkt errichtet werden soll. Das geplante Vorhaben bezieht nun auch südöstlich angrenzende Flurstück Nr. 1400 ein. Dieses soll überwiegend für die erforderlichen Stellplätze und die Errichtung des Backshops genutzt werden. Durch die Neuerrichtung wird die Nahversorgung im Gebiet verbessert.

An der Kreuzung der Staatsstraße 2095 mit der Poststraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant, durch den auch die Anbindung des Lidl-Marktes erfolgen soll. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde eine zukünftige Erschließung über den geplanten Kreisverkehr bereits berücksichtigt. Der nach Norden vom Kreisverkehr abzweigende Arm wird ausschließlich im Zusammenhang mit dem Neubau des Lidl-Marktes hergestellt und wird daher ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Voraussetzung für die Realisierung der neuen Lidl-Filiale ist die vorherige Herstellung des geplanten Kreisverkehrs, da dieser die künftige Haupteinschließung des Vorhabens gewährleistet.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurden die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt – Vorhaben Lidl“ sowie eines Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen. Hierdurch sollen die Interessen der Gemeinde Chieming gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung sichergestellt werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Osten den Ortsteils Egerer an der Einmündung der Truchtlacher Straße in die Staatsstraße 2095 und umfasst die Fl.-Nrn. 1400/9 und 1400 mit einer Fläche von ca. 9.334 m².

Im Ursprungsbebauungsplan „Egerer“ aus dem Jahr 1979 sind die nördlich der Staatsstraße 2095 gelegene Flächen als Mischgebiet und jede südlich davon als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen der 32. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2007 für den damals geplanten Lidlmarkt ein entsprechendes Baufenster und Flächen für Stellplätze auf Fl.-Nr. 1400/9 sowie zwei weitere Baufenster auf F.-Nr. 1400 festgesetzt. Die Baugrundstücke blieben wie bisher als Mischgebiet ausgewiesen. Zusätzlich wurden zwei Ausgleichsflächen und im Randbereich private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der Planung wurde dann auf Fl.-Nr. 1400/9 eine Lidl Lebensmittelmarkt-Filiale mit den erforderlichen Stellplätzen und Randeingrünung errichtet. Die Fl.-Nr. 1400 ist bislang unbebaut. Der nördliche Teil wird intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt, während eine Teilfläche im südlichen Bereich extensiv bewirtschaftet wurde. Die Ausgleichsfläche nördlich des Lebensmittelmarktes wird als Wiese extensiv genutzt und ist am nördlichen Rand mit einer Hecke bepflanzt. Die im Südosten auf Fl.-Nr. 1400

festgesetzte Ausgleichsfläche ist im Wesentlichen als Wiese extensiv genutzt. Von der ursprünglich vorgesehenen Obstgehölzen sind nur noch vereinzelte Bestände vorhanden.

Westlich und nördlich des Planungsgebiets schließt ebenfalls ein als Mischgebiet ausgewiesener Bereich an. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich ein Landgasthof und ein Agrar-Lagerhaus. Nordöstlichen des Vorhabens sind mehrere Wohnhäuser vorhanden.

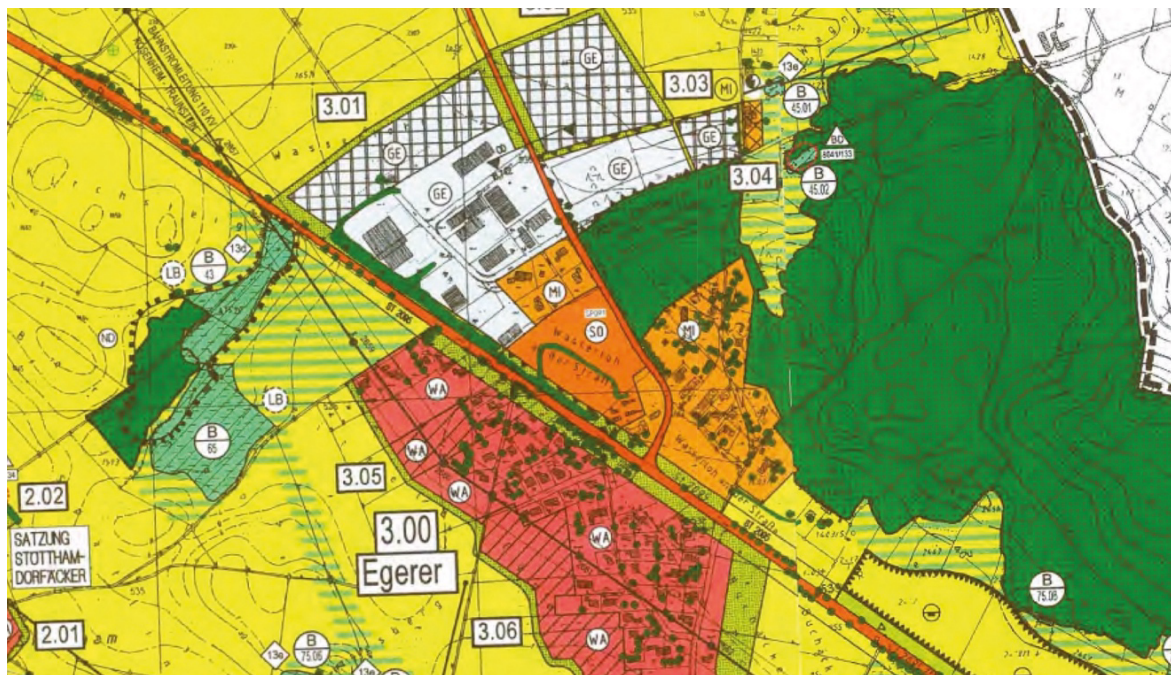
Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2095 sowie die Truchtlachinger Straße begrenzt. Östlich verlaufen die Wasserlohstraße sowie ein Rad- und Fußweg, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. In diesem Bereich soll künftig der geplante Kreisverkehr realisiert werden, über den auch eine zusätzliche Anbindung des Lidl-Marktes erfolgt. Der nach Norden vom Kreisverkehr abzweigende Arm wird ausschließlich im Zusammenhang mit dem Neubau des Lidl-Marktes hergestellt.

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). Etwaig erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Herstellung des Kreisverkehrs sind daher nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern wurden bereits im Rahmen des eigenständigen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt und abgewickelt.

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

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan ursprünglich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher zu ändern und die Fläche als ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auszuweisen.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

4. 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.

5. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Das Bebauungskonzept sieht auf Fl.-Nr. 1400/9 auf ein eingeschossiges Gebäude vor, in dem ein Lebensmittelmarkt (Lidl) untergebracht werden sollen. Zudem ist auf Fl.-Nr. 1400 ein kleineres eingeschossiges Gebäude für einen Backshop geplant. Im Süden und Osten des Planungsgebietes sind Kundenstellplätze vorgesehen, die durch Bäume gegliedert werden.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs und Randsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m²
- ein Backshop mit einer maximalen Nutzfläche von 95 m²
- Lagerräume, Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlage für eine Packstation (z.B. DHL),
- Trafostation (Bayernwerk Netz GmbH),
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt. Durch die getroffene Festsetzung soll insbesondere auch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet weitgehend geregelt und negative Auswirkungen auf die örtliche Versorgungsstruktur vermieden werden.

In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die künftige Nutzung und der Realisierungszeitraum werden somit im Durchführungsvertrag weiter konkretisiert.

Um die angestrebte wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche (GR) von 2000 m² für das westliche Baufenster und 150 m² für das östliche Baufenster festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudegröße durch die zulässige Grundfläche, die Geschossanzahl und die Wandhöhe eindeutig bestimmt ist.

Die seitliche Wandhöhe (FB) wird mit max. 6,70 m bzw. 5,00 m festgesetzt. Als seitliche Wandhöhe (FB) gilt das Maß von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite bzw. bei Flachdächern mit dem oberen Abschluss der Wand. Technische Bauteile (Kamine, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1 m überschreiten.

Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche maßgebend.

Die maximale Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird bezogen auf NHN festgesetzt. Das an die Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,65 m unter die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses aufzufüllen. Hiervon ausgenommen sind Rampen für die Anlieferung.

Geländeanpassungen (Abgrabungen/Auffüllungen) sind bis zu 1,5 m zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,6 m aufweisen. Mehrere hintereinander angeordnete Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zueinander einhalten.

Die Baugrenzen werden entsprechend des Vorhabens festgesetzt und gewähren nur einen sehr begrenzten Spielraum hinsichtlich der Situierung.

Die Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° auszuführen. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Sofern die Dachflächen begrünt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL ist einzuhalten. Durch eine extensive Begrünung der Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen teilweise reduziert werden. Bei extremen Temperaturen wirkt sich diese auch regulierend auf die Dachsicht aus und verhindert ein Aufheizen der Luft in dicht bebautem Gebiet. Somit wird dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung keine kühle Luft zum Austausch entzogen.

Konkrete Vorgaben für die Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. als extensives Gründach werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze mit vortretenden Gebäudeteilen wie Treppenhäusern,

Kaminen, Fassadengliederungen, Vordächern, Eingangsüberdachungen und Rampen bis zu 1,5 m zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um z.B. Überdachungen für Einkaufswagen zu ermöglichen.

Im südlichen sowie östlichen Teil des Grundstückes sind KFZ-Stellplätze für Kunden festgesetzt. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird mit mindestens 125 Stück festgesetzt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind derzeit 130 Stellplätze vorgesehen, jedoch könnte aufgrund der fortschreitenden E-Mobilisierung künftig ein etwas höherer Flächenbedarf pro Stellplatz aufgrund der erforderlichen Ladeinfrastruktur erforderlich sein, so dass eine Reduzierung auf die vorgeschriebenen 125 Stellplätze notwendig ist.

Die maximale Größe der Werbeanlagen wird pro Fassadenseite auf max. 10 % (Ansichtsfläche > 60 m²) bzw. 20 % (Ansichtsfläche ≤ 60 m²) der Fassadenfläche begrenzt. Bei erdgeschossigen Eingangsüberdachungen ist die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Vordach zulässig, sofern die Oberkante des Hauptdaches nicht überschritten wird. Ein einzelnes Werbeelement (z.B. Darstellung einer Backware) darf um maximal 0,50 m über die Dachkante hinausragen. Im Übrigen sind Werbeanlagen ausschließlich unterhalb der Dachkante zulässig. Mindestens eine Fassadenseite ist von Werbeanlagen freizuhalten.

Ferner sind zwei freistehende Werbeanlage als Stele oder Pylon auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und werden hinsichtlich ihrer Höhe und Breite beschränkt. Durch diese Festsetzungen soll ein für das örtliche Erscheinungsbild verträgliches Maß an Werbeflächen ermöglicht und dem Werbebedürfnis der Betriebe nachgekommen werden.

An der Südwestfassade des neuen Lidl-Marktes soll zudem eine Packstation positioniert werden. Da der endgültige Standort derzeit noch nicht feststeht, ist dieser im Vorhaben- und Erschließungsplan als Standortvorschlag dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtflächen sind freizuhalten von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen sowie sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen und 0,80 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand.

Entlang der Staatsstraße St 2095 ist ein Mindestabstand von 5,0 m zum äußeren Fahrbahnrand einzuhalten. Maßgeblich ist dabei der am weitesten zur Straße vorspringende Bauteil, wie z. B. Stellplätze, Werbepylone oder vergleichbare Anlagen. Der Mindestabstand gilt ebenso für Neupflanzungen von Bäumen.

Darüber hinaus ist entlang der Staatsstraße eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand zu beachten.

Das Blenden oder Ablenken von Verkehrsteilnehmern durch angebaute Beleuchtung, Scheinwerfer parkender Fahrzeuge oder sonstiger Anbauten ist zu vermeiden.

Für die Errichtung einer neuen Trafostation liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass hierfür eine Fläche von etwa 20 m² benötigt wird. Die genaue Positionierung der Trafostation wird zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH festgelegt.

Im Südosten des Baugrundstücks wird, wie bisher, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Chieming eingetragen. Im Zuge der Errichtung des Kreisverkehrs ist vorgesehen, die dort verlaufende Wasserleitung in die zukünftige Verkehrsfläche zu verlegen, sodass das Leitungsrecht voraussichtlich entfallen kann. Daher ist es unproblematisch, dass einzelne der geplanten Stellplätze teilweise in diesen Bereich hineinragen. Die Anordnung wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmt.

6. Grünordnung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist das Sondergebiet „Einzelhandel“ mit klimaresistenten Gehölzen einzugrünen. Insgesamt sind mindestens 25 Laubbäume zu pflanzen. Diese sind im Wesentlichen im Randbereich des Baugrundstückes sowie zur

Gliederung der Stellplätze vorgesehen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort ist zulässig.

Nördlich des geplanten Neubaus befindet sich derzeit auf Fl.-Nr. 1400/9 eine Ausgleichsfläche mit 600 m² mit mesophilen Gebüsch/Hecken sowie im Südosten auf Fl.-Nr. 1400 eine Ausgleichsfläche von 800 m² mit Streuobstbeständen und extensiv genutztem Grünland. Beide Flächen werden im Ökoflächenkataster unter Nr. 83571 aufgeführt.

Die in der 32. Änderung des Bebauungsplans „Egerer“ festgesetzten Ausgleichsflächen wurden gemäß Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und der Biotopwertliste (BayKompV) in Wertpunkte umgerechnet.

Festgesetzte Ausgleichsfläche 32. Änderung Bebauungsplan „Egerer“ – Umrechnung in Wertpunkte

Bezeichnung	Code	Fläche (m ²)	Bewertung	Ausgleich in Wertpunkten
			nach BNT-Liste	
Mesophile Gebüsch/Hecken	B 112	600	10	6.000
Streuobstbestände extensiv genutztes Grünland	B 431	800	8	6.400
Summe		1.400		12.400

Auf Grund der geplanten Erweiterung kann auf dem Grundstück nur eine Teilfläche von 360 m² der nördlichen Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück erhalten werden. Für diese Fläche können 3.600 Wertpunkte angesetzt werden. Somit ergibt sich für die entfallende Ausgleichsfläche ein anderorts zu erbringender Ausgleichsbedarf von 8.800 Wertpunkten.

Auf die Art, Lage und den Umfang der geplanten Ausgleichsflächen wird unter Pkt. 4 „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ im Umweltbericht eingegangen.

Um den Versiegelungsgrad auszugleichen, sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Zäune sockellos zu errichten.

Zur Vermeidung von Verlusten, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind die Gehölze, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens zu roden sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar zu fällen bzw. zu entfernen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

Bei der Planung und Ausführung der Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Artikels 11a des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Himmelstrahler und vergleichbare Einrichtungen sind nicht zulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen sind deren Auswirkungen auf die Insektenfauna – insbesondere mögliche Beeinträchtigungen oder Schädigungen – zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu beachten. Beleuchtungen in unmittelbarer Nähe geschützter Landschaftsbestandteile und Biotope dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung der zuständigen Behörde realisiert werden.

Grundsätzlich ist die Außenbeleuchtung auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren. Hierzu gelten folgende Anforderungen: Die Bautätigkeiten finden ausschließlich tagsüber statt und auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung wird verzichtet. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs auszuführen, deren Farbtemperatur zwischen 1.800 und maximal 3.000 Kelvin liegt. Aufgrund der Wärmeentwicklung und der potenziellen Gefahr für Insekten dürfen nur

vollständig geschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung eingesetzt werden, deren Oberflächen sich nicht über 60 °C erhitzen.

Die Beleuchtung ist an die tatsächlichen Bedarfszeiten wie Geschäfts- oder Arbeitszeiten anzupassen und nach Nutzungsende, um mindestens 70 % zu dimmen oder vollständig auszuschalten. Dafür sind optimal eingestellte Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren vorzusehen. Gebäude- und Wegbeleuchtungen sind mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit Full-Cut-Off-Leuchten zu realisieren, die nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale zulassen. Reine Fußwegbeleuchtungen sollen bodennah, maximal einen Meter über dem Boden, und gegebenenfalls mit Bewegungsmeldern ausgeführt werden.

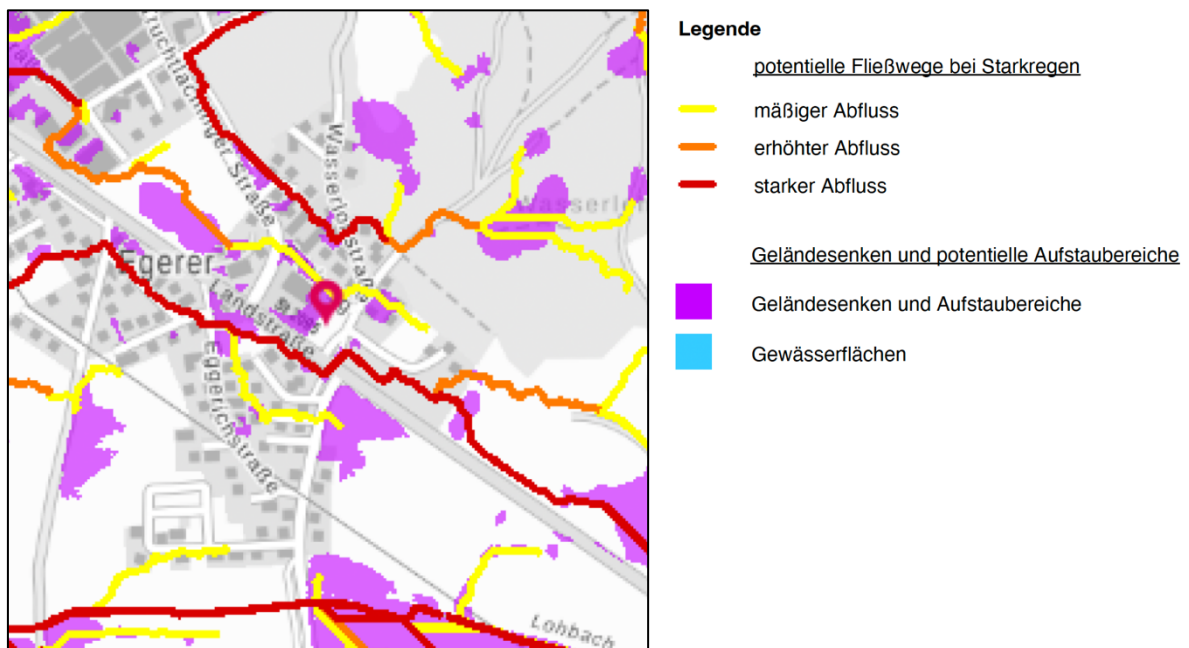
Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sollen zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.

Das künftig auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist dies nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Mit der Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück werden nachteilige Auswirkungen für den Wasserhaushalt vermieden.

7. Starkniederschläge

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) sind für die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes derzeit Informationen aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ verfügbar. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen in Folge von Starkregen.



Quelle: Umweltatlas Bayern: Naturgefahren

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ finden Sie auf der [Internetseite des LFU](#) und in den [FAQ Starkregen](#) (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Wassergefahren; Stand 10.04.2025).

Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Die Verkehrserschließung erfolgt derzeit überwiegend von Norden über den Goriweg (Ein- & Ausfahrt), welcher von der Truchtlachinger Straße abzweigt. Ergänzend ist die Einfahrt von der Truchtlachinger Straße möglich. Diese soll auch weiterhin zur Anlieferung sowie für die Zufahrt zu den geplanten oberirdischen Stellplätzen genutzt werden. Die Haupteerschließung soll künftig jedoch über den geplanten Kreisverkehr im Südosten erfolgen.



Eine Ausfahrt auf die Truchtlachinger Straße ist wie bisher nicht gestattet. Künftig wird der Zufahrtsverkehr des Lidl-Marktes nicht mehr über den Goriweg erfolgen; lediglich die zehn Mitarbeiterstellplätze werden weiterhin über diesen erschlossen.

Um ausreichende Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich der Truchtlachinger Straße in die Staatsstraße St 2095 sowie des Goriwegs in die Truchtlachinger Straße zu gewährleisten, werden entsprechende Sichtfelder, die freizuhalten sind, vorgesehen.

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.

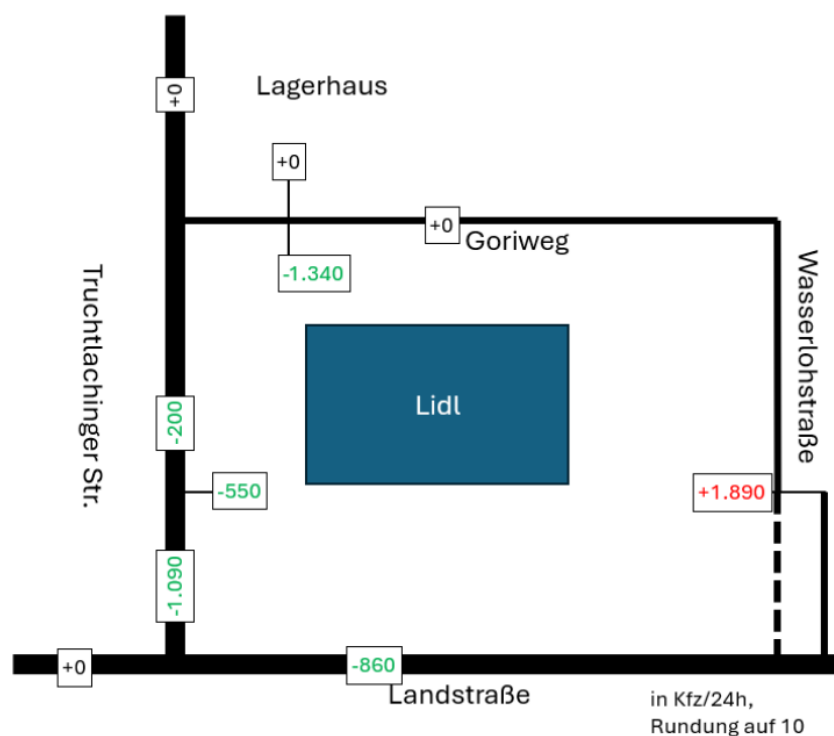
Als Beurteilungsgrundlage dienten die von der Gemeinde Chieming beauftragten Verkehrszählungen, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Kreisverkehr St 2095 / Poststraße / Wasserlohstraße im März 2023 an den bestehenden Zu- und Ausfahrten des Lidl-Marktes sowie an den umliegenden Knotenpunkten durchgeführt wurden.

Durch das neue Erschließungskonzept in Verbindung mit dem Durchfahrtsverbot im Goriweg ergeben sich deutliche Verkehrsabnahmen sowohl in der Staatsstraße zwischen dem geplanten Kreisverkehr und der Einmündung der Truchtlachinger Straße sowie in der Truchtlachinger Straße zwischen der Staatsstraße und dem Goriweg. Gleichzeitig wird der Goriweg geschützt.

Der geplante Kreisverkehr kann die gegenüber dem bisherigen Erschließungskonzept zusätzlichen 400 Kfz/24h des Kundenverkehrs problemlos aufnehmen.

Die Abbildung „Differenz Prognose minus Analyse [in Kfz/24h]“ verdeutlicht auf Grundlage der künftig zu erwartenden Routenwahl der LIDL-Kunden die Veränderungen der Verkehrsströme im Vergleich zur heutigen Situation.

Die neue Erschließungssituation führt zu einer Entlastung des westlichen Goriwegs und der Truchtlachinger Straße.



Differenz Prognose minus Analyse [in Kfz/24h]

Quelle: gevas humberg & Partner, Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen des LIDL-Neubaus, S. 6

9. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende gemeindliche Netz sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation mittels eines Schmutzwasserkanals. Dieser ist ausreichend groß dimensioniert, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Niederschlagswasser

Das am Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher vor Ort versickert. 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 würmzeitlichen 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.

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.

Das vorliegende Entwässerungskonzept, erstellt durch pgs geoengineering Beratende Ingenieure PartGmbH (Dr.-Emil-Brichtha-Str. 5, 94036 Passau) vom 18.06.2026 sieht vor, das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser weiterhin vor Ort zu versickern. Hierzu werden bestehende Versickerungsanlagen teilweise umgebaut, erweitert und ergänzt. Die Entwässerung erfolgt künftig über mehrere Mulden sowie im östlichen Parkplatzbereich über eine Rohrrigole mit vorgeschalteter technischer Reinigungsanlage. Die Dachflächen des Marktes werden überwiegend als extensiv begrüntes Gründach ausgeführt. Der schadfreie Rückhalt auf dem Grundstück wurde im Rahmen der Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100 nachgewiesen. Ein Anschluss von Niederschlagswasser an den Schmutzwasserkanal ist nicht vorgesehen.

Unter Berücksichtigung des Entwässerungskonzeptes ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten, gereinigt und versickert werden kann.

Stromversorgung

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

Abfall

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

10. Denkmalschutz

Südlich des Planungsbereiches befindet sich folgendes Bodendenkmal:

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

Auf Grund der direkten Nähe zum Bodendenkmal ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11. Schallschutz

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225139 / 6 des Ingenieurbüros Greiner vom 07.07.2026 wurde die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit Backpavillon in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.

Die Untersuchung berücksichtigt dabei die im Umfeld vorhandenen Nutzungen in Misch-(MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie eine potenzielle zukünftige Bebauung auf dem unbebauten Grundstück Fl.Nr. 1353. An allen betrachteten Immissionsorten werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten bzw. zum Teil unterschritten. Dies gilt auch unter Einbeziehung einer möglichen gewerblichen Vorbelastung, sodass aus den zu erwartenden Betriebsgeräuschen keine zusätzlichen Nutzungskonflikte resultieren.

Für den späteren Betrieb des Lebensmittelmarktes, des Backpavillons sowie der ergänzenden Anlagen (z. B. Ladeinfrastruktur und Packstation) wurden im Gutachten verschiedene organisatorische, technische und bauliche Maßnahmen benannt, die zur Sicherstellung der Einhaltung der TA Lärm im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Unter Beachtung dieser Maßnahmen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Ersatzneubau des Lebensmittelmarktes.

12. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für den geplanten Neubau der Lidl-Filiale wurde durch Dr. Christof Manhart, Birkenweg 5, 83410 Laufen, am 10.11.2025 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Grundlage der Beurteilung der geplanten Baumaßnahme sowie der damit verbundenen Eingriffe auf den Fl.-Nrn. 1400/9 und 1400 war eine Geländebegehung, die am 07.11.2025 stattfand. Ziel der Untersuchung war die Klärung, ob im Bereich des Vorhabens Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten betroffen sein könnten.

Für die Gruppe der Fledermäuse sind für lichtempfindliche Arten der Gattung Myotis wie beispielsweise die Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr oder die Kleine Bartfledermaus eine Wirkempfindlichkeit gegenüber störenden Lichteinflüssen gegeben. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 3 Nr.2 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ist die konfliktvermeidende Maßnahme V-02 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Textliche Festsetzung C. 10.3.2 Beleuchtung) umzusetzen.

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 suboptimal bis ungeeignet.

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 (Textliche Festsetzung C. 10.3.1 Entnahme von Gehölzen und Staudenfluren). In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Haus- oder Feldsperling sowie Turmfalke oder Mäusebussard 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 ungünstig bewertet. Ein Vorkommen der Art kann ausgeschlossen werden.

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.

Unter Einhaltung der in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass sowohl erhebliche Störungen als auch die Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten vermieden werden.

13. Kampfmittel

Nach den Ergebnissen der Luftbilddauswertung vom 15.12.2021 durch die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH (Sieboldstraße 10, 97230 Estenfeld) wurden keine Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung festgestellt. Gemäß den fachlichen Richtlinien zur Kampfmittelräumung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

14. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	8.974 m ²	57,4 %
Ausgleichsfläche	ca.	360 m ²	2,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	6.302 m ²	40,3 %
Geltungsbereich	ca.	15.636 m ²	100,0 %

B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen. Angrenzend liegt ein Mischgebiet mit weiteren Betrieben, sodass eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Emissionen benachbarter Gebiete nicht zu erwarten ist.
2. Durch die vorliegende Planung können zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und die Nahversorgungsfunktion der Gemeinde Chieming gestärkt werden.
3. Eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes ist durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gewährleistet.
4. Die Erschließung erfolgt künftig überwiegend über den geplanten Kreisverkehr, so dass eine bessere Ausnutzung der künftig vorhandenen Infrastruktur gegeben ist.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

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.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Geltungsbereich der 32. Änderung des Bebauungsplans „Egerer“ ersetzt und eine innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und gleichzeitig einen sparsamen sowie effizienten Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Die Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und zur Grünordnung gesichert.

Die derzeit auf den Grundstücken festgesetzten Ausgleichsflächen werden teilweise erhalten sowie teilweise im entsprechenden Umfang an anderer Stelle neu erbracht.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, ist insbesondere der Flächennutzungsplan der Gemeinde Chieming zu beachten. In diesem wird das Planungsgebiet im Rahmen einer Änderung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

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 maßgeblich durch die glazialen Prozesse des Chiemsee-Gletschers während der letzten Eiszeit (Würm) sowie durch anschließende Rückzugs- und Umlagerungsprozesse geprägt. Dabei entstanden Moränenzüge, glazifluviale Schotterflächen und Beckenlagen, die die heutige sanft hügelige Landschaft des Chiemsee-Hinterlandes charakterisieren. Die Bodenbildung erfolgte 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 ist überwiegend anthropogen überprägt und steht in den nicht versiegelten Bereichen unter Dauerbewuchs, sodass er keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen aufweist.

Das Planungsgebiet ist bereits zum Teil bebaut bzw. als Zufahrten und für Stellplätze genutzt. 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.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde von Sakosta GmbH (Lochhausener Str. 203, 81249 München) eine Baugrund- und orientierende Altlastenerkundung vom 27.10.2021 (Projektnummer 21MU01009-1) erstellt. Demnach 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.

Gemäß dem Baugrundgutachten vom 17.04.2007, erstellt durch Dr. Detlev Schilling (Obersulzbach 20, 94081 Fürstenzell), sind die oberflächennah anstehenden Decklehme aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. In den darunter folgenden tonigen bzw. schluffigen wärmzeitlichen Schottern ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich, während in 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.

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

Weitere Details können den Berichten vom 17.04.2007 bzw. 27.10.2021 entnommen werden, die der Begründung beiliegen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert, ein Teilbodenaustausch oder Maßnahmen zur Bodenverdichtung durchgeführt sowie Oberboden abgetragen und zwischengelagert. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Der Boden im Planungsgebiet ist bereits überwiegend anthropogen überprägt. Teilbereiche sind durch bestehende Bebauung und Stellplätze versiegelt, während die bislang unbebaute Fläche überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher bereits eingeschränkt.

Anlagenbedingt führt die geplante Bebauung zu zusätzlichen Bodenversiegelungen. Durch die festgesetzte Grundfläche von 2.150 m² wird der Versiegelungsgrad zwar begrenzt, jedoch kann die zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zu einer weiteren Verringerung der Versickerungsleistung des Bodens führen. Die geplante Bebauung erfolgt jedoch überwiegend in Bereichen, die bereits zuvor baulich genutzt wurden, sodass zusätzliche Eingriffe in den Boden weitgehend begrenzt bleiben. Durch die Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen können die Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Stoffeinträge sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten und werden daher als gering bewertet.

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. Die oberflächennah anstehenden Decklehme weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, sodass Niederschlagswasser nur eingeschränkt versickern kann. In tieferliegenden sandigen und kiesigen Schotter-schichten treten dagegen besser durchlässige Horizonte auf, die als lokale Grundwasserleiter fungieren können. Insgesamt sind die Wasserverhältnisse durch einen Wechsel von gering und gut durchlässigen Schichten geprägt, wodurch die Versickerung von Niederschlagswasser im oberflächennahen Bereich eingeschränkt ist und erst in tieferen kiesigen Schichten wirksam erfolgen kann.

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:

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist ebenso nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad gegeben. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist, wird die Grundwasserneubildungsrate nicht oder nur gering beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen so weit als möglich vermindert werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu befürchten.

Das anfallende Abwasser wird über die bestehende gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Es wird daher bau- und betriebsbedingt mit geringen und anlagenbedingt 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. Die vorhandene Eingrünung sowie die bestehenden Bäume im Randbereich können weitgehend erhalten werden. Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen können teilweise erhalten und teilweise andernorts neu festgesetzt werden. Der überwiegende Teil der in der nördlichen Ausgleichsfläche vorhandenen

Sträucher bleibt erhalten und kann durch zusätzliche Gehölzpflanzungen ergänzt und aufgewertet werden. In der südöstlichen Ausgleichsfläche sind nur vereinzelte Gehölzstrukturen vorhanden, so dass hier kein wesentlicher Verlust an Lebensraum gegeben ist.

Hinsichtlich der Grünordnung sind Festsetzungen für Neupflanzungen getroffen. Es sind standortheimische, möglichst klimaresistente Arten zu verwenden. Gemäß Plandarstellung sind Laubbäume zur Eingrünung im Randbereich sowie innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

Für den Planungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG werden zwei Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Entnahme von Gehölzen und Staudenfluren sowie Vorgaben zur Beleuchtung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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 durch den mit der Erweiterung ggf. verbundenen zusätzlichen Verkehr keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet oder dessen Umgebung zu erwarten.

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch den Ausfall einzelner Gehölze mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

Anlagenbedingt wird durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebietes sichergestellt. Der weitgehende Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie die Ergänzung durch standortgerechte, heimische Gehölzpflanzungen können zur Stabilisierung und teilweise auch zur Verbesserung der Lebensraumqualität beitragen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind insgesamt anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.4. Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Der überwiegende Teil der Fläche wird bereits durch die bestehende Lidl-Filiale mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten genutzt. Rund ein Viertel der Grundstücksfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Wiese bewirtschaftet. Aufgrund dieser Nutzung kommt der Fläche für die örtliche Bevölkerung keine besondere Erholungsfunktion zu.

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.

Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich Nutzung, Größe und Kubatur in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Durch die Vergrößerung des Marktes ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen 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.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 225139/6 des Ingenieurbüros Greiner vom 07.07.2026) 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.

Ergänzend wurde von gevas humberg & partner (Aschauer Str. 30, 81549 München) eine verkehrliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geänderte Erschließungskonzept mit Anbindung an den geplanten Kreisverkehr eine Entlastung der bestehenden Knotenpunkte sowie ein Schutz des Goriwegs erreicht werden kann.

Im Planungsgebiet liegen keine öffentlichen Erholungsflächen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch den geplanten Neubau kommt es baubedingt zu einer vorübergehenden Erhöhung der Lärm- und Staubbelastung. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf die Bauphase beschränkt.

Betriebsbedingt können durch den Einzelhandelsbetrieb sowie durch den Zu- und Abfahrtsverkehr Lärmemissionen entstehen. Durch die geplante Erweiterung des Marktes ist mit einer leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dieses kann saisonalen Schwankungen unterliegen und insbesondere in den Sommermonaten aufgrund des touristisch bedingten Mehrverkehrs im Umfeld ansteigen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird jedoch davon ausgegangen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Insgesamt sind daher betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Siedlung geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Da die östliche Teilfläche derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt ist, hat sie für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion. Insofern ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Durch das Sondergebiet werden der Landwirtschaft kleinräumig Nutzflächen entzogen. Diese dienen jedoch nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass auch dadurch mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen gerechnet werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Siedlung ist daher baubedingt mit mittleren und betriebs- und anlagenbedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen sind.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet ist bereits durch die bestehende Lidl-Filiale mit zugehörigen Stellplätzen und Zufahrten sowie durch die umliegende Bebauung geprägt. Durch den geplanten Neubau des Marktes wird sich das Erscheinungsbild des Standortes geringfügig verändern.

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 durch den mit der Erweiterung ggf. verbundenen zusätzlichen Verkehr 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. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung und der Einbindung in das vorhandene Siedlungsgefüge sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen tragen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens bei.

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 temperaturnivellierend 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.

Im Bereich des Vorhabens wird das Klima durch die umgebenden Freiraumstrukturen sowie durch bestehende Verkehrs- und Siedlungsflächen geprägt. 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.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen versiegelten Flächen wie Gebäude, Stellplätze und Zufahrten besitzen hingegen keine Bedeutung für die Kaltluft- oder Frischluftproduktion und sind mikroklimatisch als Wärmeinseln mit Aufheizeffekten einzuordnen. Zudem besteht durch die stark befahrene Staatsstraße St 2095 eine gewisse lufthygienische Vorbelastung.

Auswirkungen:

Durch den geplanten Neubau kommt es baubedingt zu einer vorübergehenden Erhöhung der Staub- und Abgasbelastung. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf die Bauphase beschränkt.

Der Vorhabensbereich ist klimatisch bereits vorgeprägt, wobei die angrenzenden Wald- und Grünlandgebiete weiterhin eine ausgleichende Funktion übernehmen. Es ist somit mit keinem nennenswerten Temperaturanstieg und keiner daraus resultierenden Veränderung des Kleinklimas zu befürchten.

Durch folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan können ferner Auswirkungen auf das Klima reduziert werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung
- Verwendung klimaangepasster Pflanzen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 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

Eine Teilfläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich bzw. extensiv genutzt werden. Der Erweiterungsbedarf der bestehenden Lidl-Filiale würde daher weiterbestehen oder es müsste an anderer Stelle eine zusätzliche Fläche ausgewiesen werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Arten und Lebensräume	Extensiv bewirtschaftete Wiese	mittlere Bedeutung
Boden	anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
Wasser	schwer durchlässige verdichtete Fläche mit geringer Versickerungsleistung	geringe Bedeutung
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsabrundung	geringe Bedeutung
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

Schutzgut Tiere Pflanzen:

Im Bereich des Vorhabens sind aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Tierarten werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Zudem ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung die Pflanzung standortheimischer Gehölze vorgesehen.

Schutzgut Landschaft:

Die Festsetzungen zur Baugestaltung und die geplanten Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern tragen zur Durchgrünung des Gebietes und der landschaftlichen Einbindung bei.

4.3. Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgangszustandes erfolgt in zwei getrennten Berechnungsschritten. Zum einen ist ein 1:1 Ausgleich für die im Rahmen der 32. Änderung des Bebauungsplans „Egerer“ festgesetzten Ausgleichsflächen zu erbringen. Zum anderen ist für die bislang nicht als Bauland ausgewiesene Teilfläche von ca. 800 m² im Südosten des Planungsgebietes ein zusätzlicher Ausgleich zu ermitteln und nachzuweisen.

Die in der 32. Änderung des Bebauungsplans „Egerer“ festgesetzten Ausgleichsflächen werden gemäß Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und der Biotopwertliste (BayKompV) in Wertpunkte umgerechnet.

Festgesetzte Ausgleichsfläche 32. Änderung Bebauungsplan „Egerer“ – Umrechnung in Wertpunkte

Bezeichnung	Code	Fläche (m ²)	Bewertung nach BNT-Liste	Ausgleich in Wertpunkten
Mesophile Gebüsch/Hecken	B 112	600	10	6.000
Streuobstbestände extensiv genutztes Grünland	B 431	800	8	6.400
Summe		1.400		12.400

Der Ausgleichsbedarf für die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen beträgt somit 12.400 Wertpunkte (WP).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Extensivgrünland artenarm	800	8	0,80	5.120
Summe	800			5.120

Zusätzlich zu den bereits ermittelten 12.400 Wertpunkten ergibt sich für die bislang nicht als Bauland ausgewiesene Fläche im Südosten ein weiterer Ausgleichsbedarf von 5.120 Wertpunkten. Dabei wurde ein Eingriffsfaktor von 0,8 angesetzt, da die Fläche künftig überwiegend für Stellplätze genutzt werden soll, jedoch im Randbereich auch Grünflächen vorgesehen sind. Im Rahmen der Bilanzierung wird auf Grund der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes kein Planungsfaktor in Abzug gebracht. Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 17.520 Wertpunkten (WP).

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1	B112	Mesophile Gebüsch	10	B112	Mesophile Gebüsch	10	360	-	-	3.600

2	G 11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9	2.320	6	-	13.920
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										17.520

Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang (WP)										17.520
Summe Ausgleichsbedarf (WP)										17.520
Differenz (WP)										-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann mit der Ausgleichsfläche A1 eine Fläche von 360 m² erbracht werden. Da die mesophilen Gebüsch (B112) bereits vorhanden sind, wird in der Bilanzierung der Ausgangs- und Zielzustand ohne Aufwertung angesetzt. Für diese Fläche können somit 3.600 Wertpunkte angerechnet werden.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 13.920 Wertpunkten wird durch den Erwerb von Wertpunkten aus dem Ökokonto ÖFK-Lfd.-Nr. 1014452 über die BBV Landsiedlungs GmbH, Fachbereich ÖkoAgentur Bayern, gedeckt. Diese werden im Rahmen der Ausgleichsfläche A 2 auf einer Teilfläche von 2.320 m² der Fl.-Nr. 2647 (Gemarkung Petting) Gemeinde Petting (Landkreis Traunstein), erbracht. Die Fläche ist bereits im Ökoflächenkataster als Ökokontofläche erfasst und wurde mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 05.11.2024 genehmigt.

Gemäß dem vorliegenden Entwicklungskonzept bzw. Maßnahmenplan vom 17.10.2024 wird der Ausgangszustand als Intensivgrünland (G11) bewertet. Als Zielzustand ist die Entwicklung zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212, mit Bezug zum Lebensraumtyp 6510) vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Mähwiese wird hierfür ein Zielwert von 9 Wertpunkten angesetzt.

Diese ist maximal ein- bis zweimal jährlich nicht vor Anfang Juli und im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Baubeginn zu erfolgen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

5. Alternative Planungslösungen

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

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinsichtlich der Grünordnung ist der Gemeinde auf Verlangen ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Baugrundstückes vorzulegen.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2021) herangezogen.

8. Zusammenfassung

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ermöglicht. Der Standort wird somit unverändert vom

gleichen Betreiber für einen Lebensmittelmarkt genutzt, der lediglich an heutige Standards angepasst wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Nur der unabhängig vom Vorhaben bereits geplante Kreisverkehr sowie die vorgesehene neue Verkehrsanbindung für den Lebensmittelmarkt liegen außerhalb. Das Flurstück 1400/9 ist durch die bestehende Lidl Filiale bereits baulich genutzt. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Ausgleichsflächen können jedoch nicht vollständig erhalten werden. Deshalb ist für die entfallende Fläche anderorts ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu erbringen. Der Erweiterungsbereich im Südosten war bisher überwiegend als landwirtschaftliche Wiese extensiv genutzt.

Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. 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. Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Durch die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen ist eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden somit als gering eingestuft.

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, auch wenn zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden, insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch den geplanten Neubau etwas verändern. Wesentliche Auswirkungen können jedoch durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und baulichen Vorgaben weitgehend vermieden werden, sodass von geringen Auswirkungen ausgegangen wird.

Da das Niederschlagswasser wie bisher versickert wird, ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen.

Unmittelbar südlich liegt im Bereich der St 2095 ein Bodendenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Baudenkmäler sind im Nahbereich nicht vorhanden, so dass die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgütern als gering eingestuft werden.

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

Der Geltungsbereich hatte aufgrund der bisherigen Nutzung keine Erholungsfunktion. Durch die Vergrößerung der Filiale sowie den zusätzlichen Backshop ist mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen durch Anliefer- und Kundenverkehr im Vergleich zur derzeitigen Situation zu erwarten. Allerdings kann die geplante Anbindung über den neuen Kreisverkehr zu einer Entlastung des westlichen Goriwegs sowie der Truchtlachinger Straße führen. Insgesamt ist somit auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft wird im Norden des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die naturnah zu gestalten ist. Der weitere Ausgleichsbedarf wird durch den Erwerb von Wertpunkten des Ökokontos ÖFK-Lfd.-Nr. 1014452 erbracht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Maßnahmen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt kompensiert werden können.

Chieming, den

.....

Stefan Reichelt

1. Bürgermeister