

# GEMEINDE CHIEMING

LANDKREIS TRAUNSTEIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN  
"SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT -  
VORHABEN LIDL"

nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



## 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

18.11.2025

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 18.11.2025 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 wurde 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 Haupteerschließung 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. Verfahren**

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Es wird die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche ermöglicht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.
- Die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich wird deutlich unter 2 ha liegen.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung.

Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Aufstellung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a** durchgeführt werden kann.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Osten den Ortsteils Egerer an der Einmündung der Truchtlachinger Straße in die Staatsstraße 2095 und umfasst die Fl.-Nrn. 1400/9 und 1400 mit einer Fläche von ca. 9.334 m<sup>2</sup>.

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 blieb bisher unbebaut und wird im nördlichen Teil als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. 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.

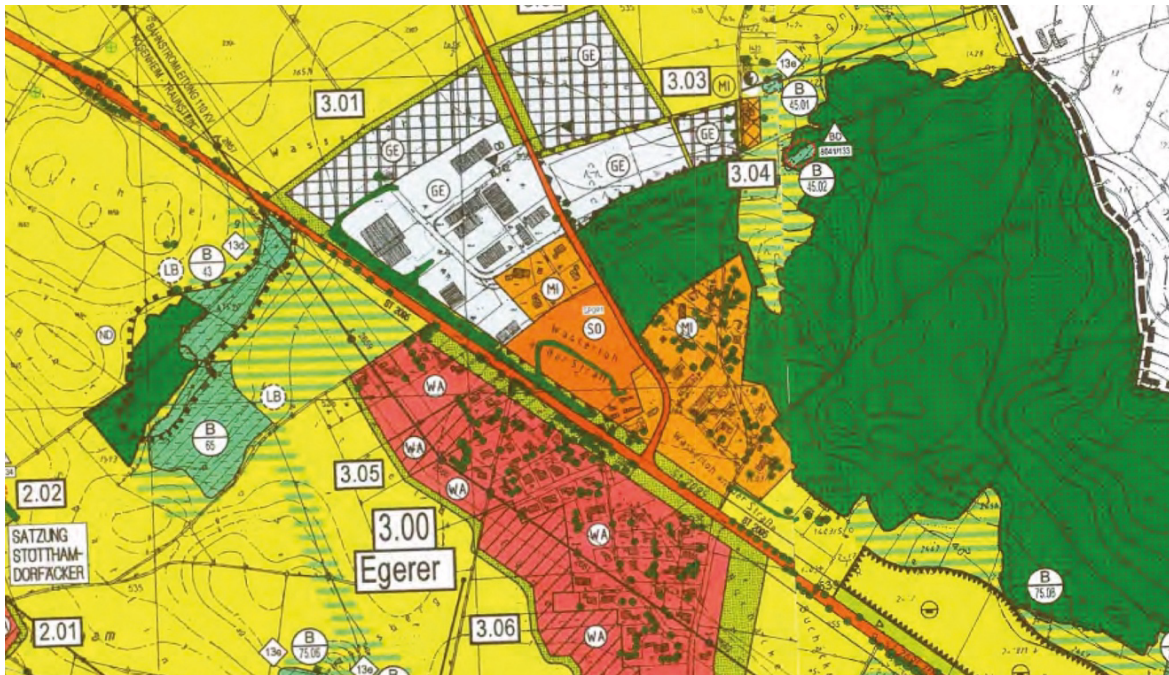
Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Staatsstraße 2095 sowie die Truchtlachinger Straße begrenzt. Östlich verlaufen die Wasserlohstraße sowie ein Rad- und Fußweg, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. In diesem Bereich soll künftig der geplante Kreisverkehr realisiert werden, 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 erfolgen in einem separaten Verfahren. Etwaig erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Herstellung des Kreisverkehrs sind daher nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern werden im Rahmen des eigenständigen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt und abgewickelt.

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

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan ursprünglich als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche als ein Sondergebiet – Lebensmittelmarkt auszuweisen.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

#### 5. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 6. 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 „Lebensmittelmarkt“ 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 m<sup>2</sup>
- ein Backshop mit einer maximalen Nutzfläche von 95 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup> für das westliche Baufenster und 150 m<sup>2</sup> 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 Dachschicht 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 133 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 m<sup>2</sup>) bzw. 20 % (Ansichtsfläche ≤ 60 m<sup>2</sup>) 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.

Entlang der Staatsstraße 2095 ist eine Anbauverbotszone mit einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

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 m<sup>2</sup> 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.

## 7. Grünordnung

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ 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 m<sup>2</sup> mit mesophilen Gebüsch/Hecken sowie im Südosten auf Fl.-Nr. 1400 eine Ausgleichsfläche von 800 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Summe</b>		1.400		<b>12.400</b>

Auf Grund der geplanten Erweiterung kann auf dem Grundstück nur eine Teilfläche von 360 m<sup>2</sup> der nördlichen Ausgleichsfläche auf dem Baugrundstück erhalten werden. Für diese Fläche können 3.600 Wertpunkte angesetzt werden. Somit ergibt sich ein anderorts zu erbringender Ausgleichsbedarf von 8.800 Wertpunkten. Dieser ist auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 2647 (Gemarkung Petting) in der Gemeinde Petting im Landkreis Traunstein vorgesehen. Der Vorhabenträger erwirbt hierfür 8.800 Ökopunkte (Wertpunkte) über die BBV Landsiedlungs GmbH, Fachbereich ÖkoAgentur Bayern.

Die Gesamtfläche, von der eine Teilfläche für den Ausgleich beansprucht wird, ist bereits im Ökoflächenkataster unter der ÖFK-Lfd.-Nr. 1014452 erfasst. Sie weist eine prognostizierte Wertpunktzahl von 123.125 Wertpunkten auf und wurde mit Bescheid vom 05.11.2024 durch das Landratsamt Traunstein genehmigt. Die Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist für das Frühjahr 2026 geplant.

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.

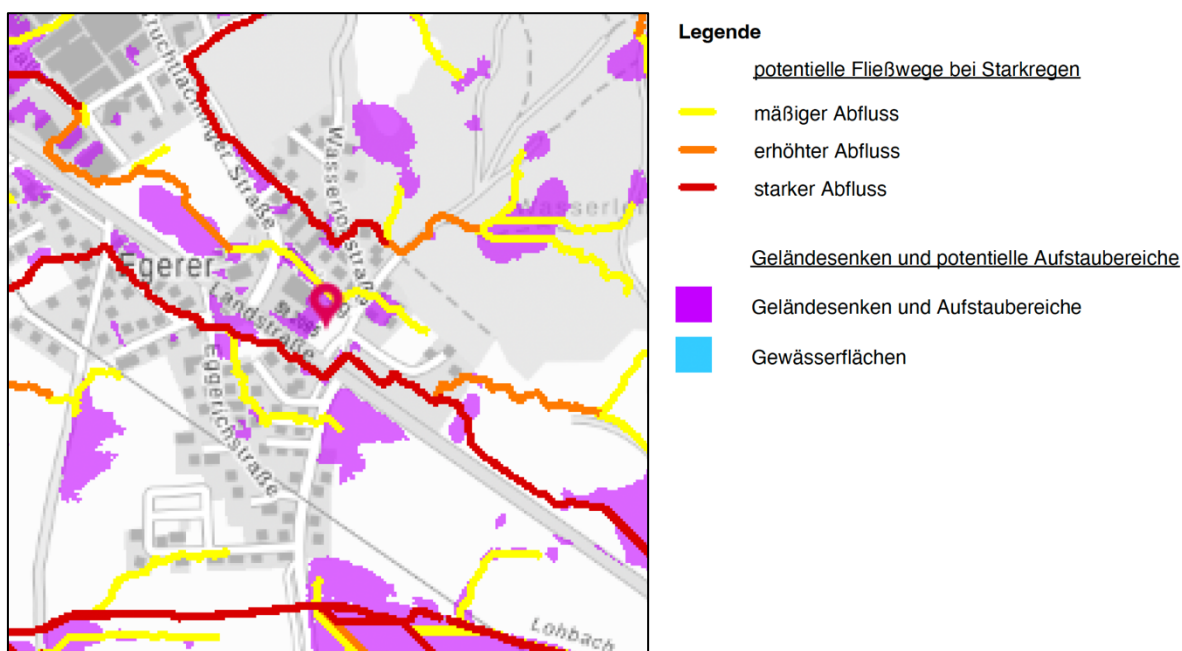
Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sollen zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.

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.

## 8. 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 Sturmflut“ verfügbar. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen in Folge von Starkregen.



Quelle: Umweltatlas Bayern: Naturgefahren

Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregeneignissen 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 Sturmflut“ 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.

#### 9. Verkehrersschließung

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.

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.

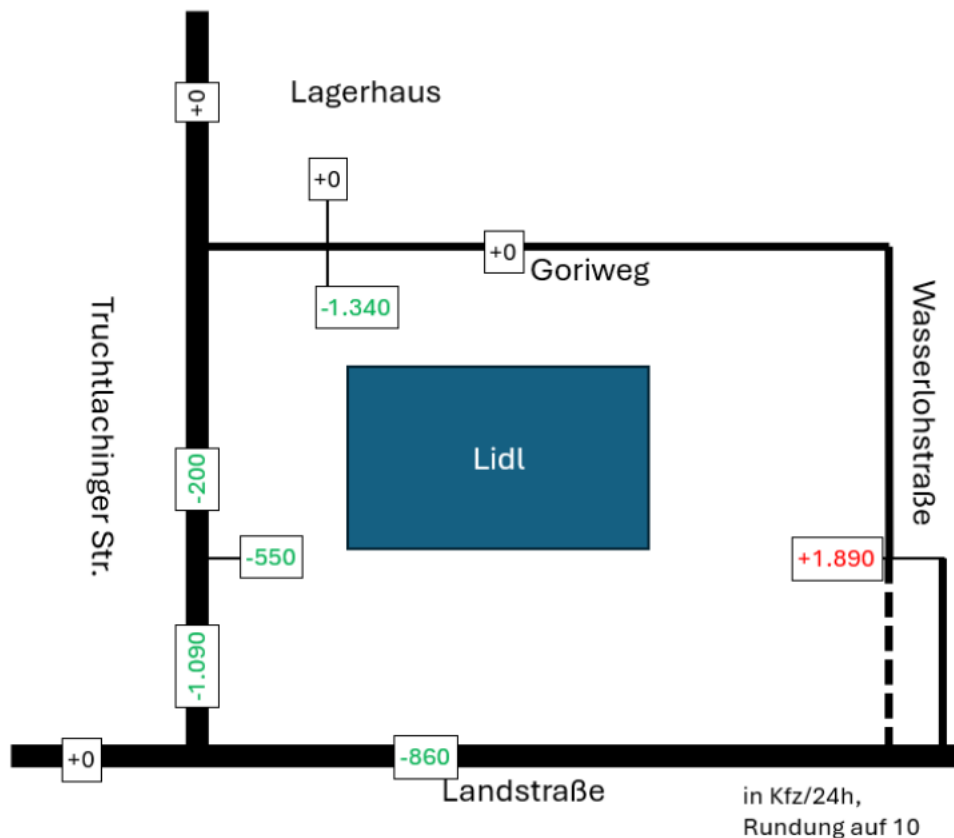
Als Beurteilungsgrundlage dienten die von der Gemeinde Chieming beauftragten Verkehrszählungen, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Kreisverkehr St 2095 / Poststraße / Wasserlohstraße im März 2023 an den bestehenden Zu- und Ausfahrten des Lidl-Marktes sowie an den umliegenden Knotenpunkten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

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

## 10. Erschließung

### 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 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 Fürstentzell), 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. 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 öffentlichrechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Entsorgung der weiteren Abfälle zur Verwertung hat durch den Eigentümer/Bauwerber über Entsorgungsfachbetriebe und Rücknahmesysteme zu erfolgen.

## 11. 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.

## 12. Schallschutz

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 225139 / 2 des Ingenieurbüros Greiner vom 10.11.2025 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.

### 13. 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 Brandfledermaus, 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.

### 14. 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 baufachlichen Richtlinien zur Kampfmittelräumung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

#### 15. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca. 8.974m <sup>2</sup>	57,4 %
Ausgleichsfläche	ca. 360 m <sup>2</sup>	2,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 6.302 m <sup>2</sup>	40,3 %
Geltungsbereich	ca. 15.635 m <sup>2</sup>	100,0 %

#### **B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

1. Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ 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) Umweltschützende Belange**

Durch die Neufassung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Flurstück 1400/9 ist durch die bestehende Lidl Filiale bereits baulich genutzt. Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Ausgleichsflächen können nicht vollständig erhalten werden. Deshalb ist für diese anderorts ein 1:1 Ausgleich zu erbringen. Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben.

Aufgrund der künftigen Nutzung wird auch mit keinen wesentlichen Umweltauswirkungen gerechnet. Im Plangebiet sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Durch die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen ist eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

Auf der Fl.-Nr. 1400/9 ist auf Grund der bisherigen Nutzung davon auszugehen, dass geschützte Tier- und Pflanzenarten von dem Vorhaben nicht betroffen sind. Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bereits durchgeführt. Hierbei wurden keine Fledermausquartiere, Vogelnistplätze oder sonstige geschützte Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG festgestellt. 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. Somit sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ferner kann dadurch der Siedlungsdruck an anderer Stelle vermindert und die Inanspruchnahme zusätzlicher Grünflächen verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch den geplanten Neubau etwas verändern. Negative Auswirkungen können jedoch weitgehend durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen vermieden werden. Da das Niederschlagswasser wie

bisher versickert wird, ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit keinen wesentlichen Änderungen zu rechnen. Baudenkmäler sind im Nahbereich nicht vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern nicht zu befürchten ist. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Durchlüftung des Gebietes sind ebenso nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich hatte bisher keine Erholungsfunktion, so dass auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen ist. 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. Die geplante Anbindung über den neuen Kreisverkehr führt zu einer Entlastung des westlichen Goriwegs sowie der Truchtlachinger Straße. Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen, sonstige Belange sind nicht planungsrelevant.

Damit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Belange von Natur und Umwelt in der Planung berücksichtigt werden konnten und gegenüber der bisherigen rechtsverbindlichen Planung keine Defizite entstehen.

Chieming, den .....

.....

Stefan Reichelt

1. Bürgermeister