

Gemeinde Chieming
Landkreis Traunstein



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum Chieming“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung und Umweltverträglichkeitsprüfungsbericht
einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf



Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung und Naturschutz

Datum: 18.03.2025

Projekt: 23050

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Planungsgebiet	1
3. Verfahren	2
4. Bestand	2
4.1 Bebauungsplan	2
4.2 Bestand 3	
5. Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	6
5.1 Planung 6	
5.2 Auswirkungen	7
5.2.1 Ortsbild	7
5.2.2 Technische Infrastruktur	8
5.2.3 Schallschutz	8
5.2.4 Hochwasserschutz	9
5.3 Grünordnung	11
5.4 Alternativen	11
6. Umweltbericht	11
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	12
6.2 Merkmale des Vorhabens	12
6.2.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)	12
6.2.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft	13
6.2.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	14
6.2.4 Energiebedarf und Energieverbrauch	14
6.2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung	14
6.2.6 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	15
6.2.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	16
6.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	16
6.3 Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	17
6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	18
6.5 Standort des Vorhabens: Bestand und Bewertung des Gebiets (ökologische Empfindlichkeit)	22
6.6 Beschreibung der Ausgangssituation	22
6.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm / Licht / Erholung	22
6.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	27
6.6.3 Schutzgut Fläche	34
6.6.4 Schutzgut Boden	35
6.6.5 Schutzgut Wasser	38
6.6.6 Klima und Lufthygiene	44
6.6.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	46
6.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47

6.6.9	Wechselwirkungen	48
6.6.10	Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Reversibilität	49
6.7	Alternativen (Planungsvarianten)	49
6.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	50
6.8.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	50
6.8.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	53
6.8.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	54
7.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	59
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung	63
7.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	64
8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen ...	65
8.1	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	66
8.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	66
8.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	67
8.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	67
	Literatur- und Quellenverzeichnis	71

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im südlichen Bereich der Gemeinde Chieming soll ein Seniorenzentrum errichtet werden, das den örtlichen Betreuungsbedarf für Menschen mit Hilfebedarf decken soll. Für dieses Bauvorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Vorhaben soll östlich davon ein Wohngebäude errichtet werden, das nicht Bestandteil des Vorhabens ist.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt die geplante Bebauung nicht zu. Daher ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser wird auf Antrag des Vorhabenträgers als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesen wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB ein östlich angrenzender Bereich einbezogen.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ in seinem Geltungsbereich.

2. Planungsgebiet

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortes an der Max-Kurz-Straße.

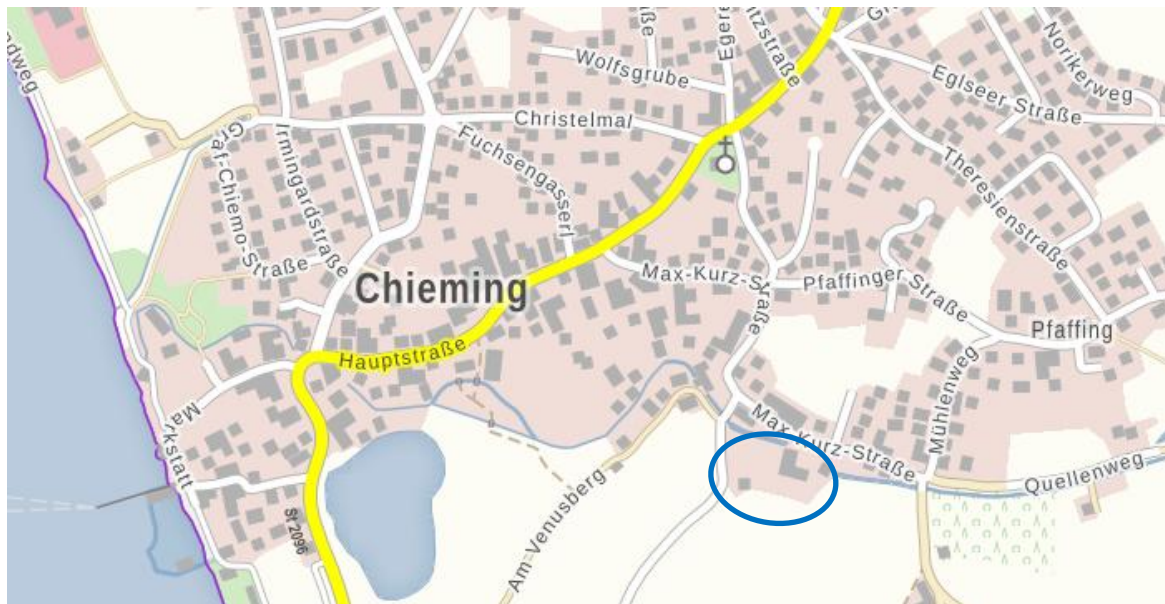


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung



Abb. 2 Luftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,688 ha. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 99 und 656, Gemarkung Chieming, Gemeinde Chieming.

3. Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

Es handelt sich hier zwar um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan wird aber auch ein Gewässerausbau im Sinne des § 68 WHG zulässig, der wiederum außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gem. Nr. 13.18.1 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfungspflicht des Einzelfalles nach dem UVPG erforderlich macht. Damit ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässig.

4. Bestand

4.1 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich liegt der Urbebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ aus dem Jahr 2012 vor.



Abb. 3 Auszug aus Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ (Urfassung) – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Chieming

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest. Die Festsetzung der Bau-räume ist bestandsorientiert erfolgt. Der südlich angrenzende Hangbereich ist ebenso wie der westliche Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrün-ung und wichtiger landschaftlicher Grünzug festgesetzt. Zusätzlich sind einzelne Bäume und Gehölzgruppen als zu erhalten festgesetzt.

4.2 Bestand

Das Plangebiet ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen mit Nebenge-bäude bebaut. Dieses winkelförmige Gebäude hat über alle Gebäudeteile 3 Vollgeschosse.

Innerhalb des bestehenden Nebengebäudes befindet sich am Krebsbach ein Wasserkraft-werk, welches erhalten werden soll. Der Krebsbach ist ein Gewässer 3. Ordnung. Für den Bach wurde ein Überschwemmungsgebiet HQ100 ermittelt. Dieses ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Umgebung ist heterogen genutzt: nördlich der Max-Kurz-Straße befinden sich die Feuerwehr sowie ein Schreinereibetrieb. Die übrige Bebauung ist Wohnbebauung, zum Teil mit Ferienwohnungen.

Die Erschließung erfolgt über die Max-Kurz-Straße als Gemeindestraße. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt mit einer Brücke und einer privaten Verkehrsfläche über den Krebsbach.

Das Gelände ist nicht eben, es steigt nach Westen und Süden an.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegt das Biotop Nr. 8141-0006-003 (Unterlauf des Krebsbaches westlich Aufham bis zur Mündung in den Pfeffersee), dieses ragt auch in den Geltungsbereich.



Abb. 4 Auszug Biotopkartierung (rötlich) und LSG (grüne Punkte)– ohne Maßstab
 Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Vegetationsbestand des biotopkartierten Bereiches innerhalb des Plangebietes ist derzeit durch Schwarz-Erle (*Alnus incana*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) geprägt. In Teilbereichen sind Vorkommen von Fichte (*Picea abies*) und Gemeiner Schneebeere (*Symphoricarpos albus* var. *Laevigatus*) geprägt. Die Krautschicht ist dominiert durch Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*).

Die Ausprägung der Fläche erfüllt aus folgenden Gründen nicht den Anforderungen eines Gewässer-Begleitgehölzes (siehe dazu auch folgende Bilder)

- Fehlende Gewässerdynamik durch verbaute Uferbereiche
- Bestockung oberhalb der Böschungskante ohne ausreichende Anbindung an das Gewässer, Vorhandensein von Neophyten (*Symphoricarpos albus*) und Fichten im betrachteten Teilbereich,
- Abundanz der Schneebeere beträgt nach Schätzung weniger als 50%, die Abundanz liegt bei etwa 20%. Das Vorhandensein ist jedoch als degradierendes Merkmal zu werten.
- Dominanz von Brennnessel im Unterwuchs



Abb. 5 Blick auf den Krebsbach als anthropogen überprägtes Gewässer mit nicht standortgerechter Begleitvegetation, Ortsbegehung 2024

Die Kriterien für andere geschützte Biotoptypen sind ebenfalls nicht erfüllt. Insgesamt weist der kartierte Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine hochwertige Biotopqualität mehr auf.

Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Chiemsees“ an das Plangebiet an, dazwischen liegt die Oberhochstätter Straße. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Die Landschaftsbildprägende Baumreihe am südlichen Rand des Geltungsbereich ist aus vorwiegend Trauben-Eichen hoher Altersstufe ausgebildet. An mehreren Bäumen befinden sich Ersatzhabitate für Fledermäuse.

Die Gehölzstrukturen in den zwischen Bebauung und Baumreihe liegenden Grünflächen waren zum Zeitpunkt der Begehung bodennah abgeschnitten bzw. auf den Stock gesetzt.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes des Krebsbaches bei einem Hochwasserereignis HQ100. Hierzu liegt ein hydrotechnisches Gutachten des Ingenieurbüros aquasoli vom 12.03.2024 vor, das mit Datum vom 09.09.2024 fortgeschrieben wurde.

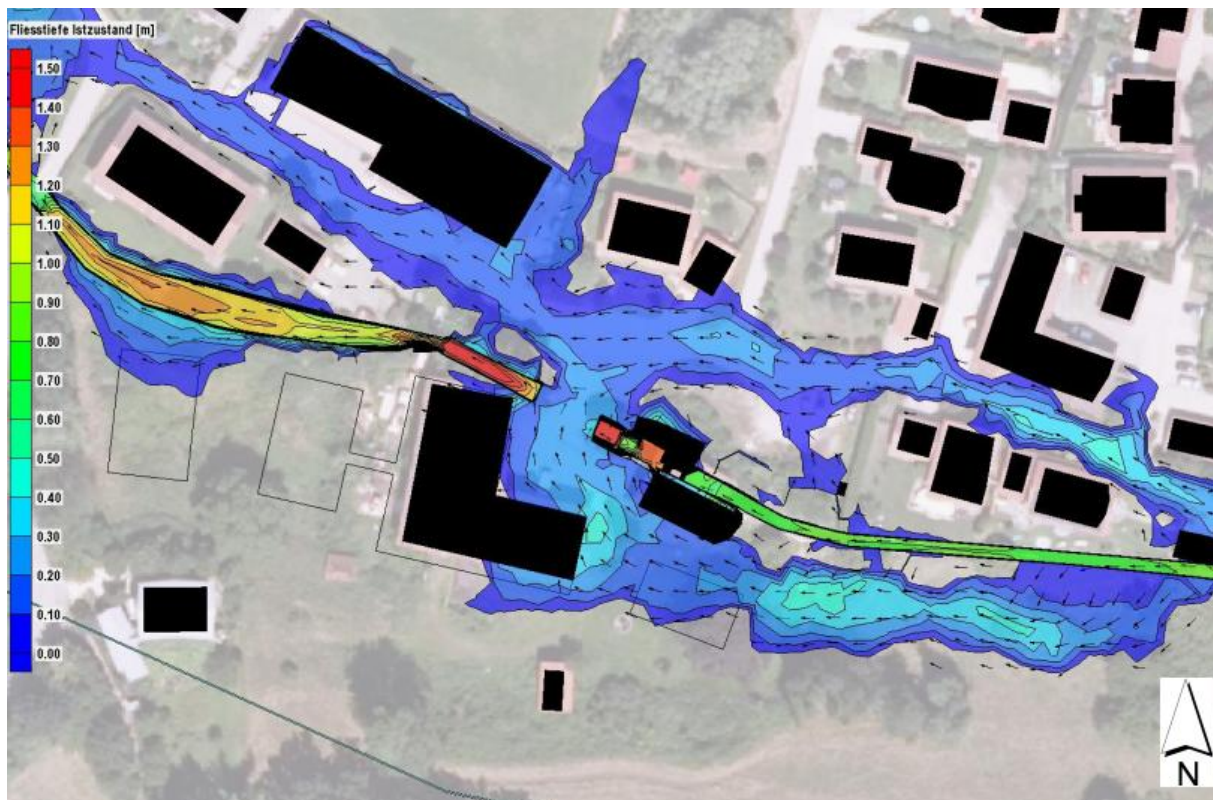


Abb. 6 Auszug Hydrotechnisches Gutachten, max. Fließtiefen bei HQ100 – ohne Maßstab

Quelle: Ingenieurbüro aquasoli (2024)

Die Planung darf nicht dazu führen, dass die Abflussverhältnisse zum Nachteil Dritter verändert werden.

Der Krebsbach selbst ist östlich des Wasserkraftwerkes zum Teil als Werkskanal ausgebaut, auch unterhalb des Kraftwerkes ist er zum Teil ausgebaut.

Der Hangbereich im Süden und Westen bildet in diesem Bereich den natürlichen Abschluss des bebauten Bereiches und stellt einen für das Orts- und Landschaftsbild wichtigen und prägenden Bereich dar.

5. Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Planung

Ziel der Planung ist es, eine Neuordnung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu ist ein Abbruch der bestehenden Gebäude geplant.

Die Neubebauung beschränkt sich dabei auf den flacheren nördlichen Bereich des Grundstückes und hält somit die eigentlichen Hangbereiche, die den wesentlichen und für das Landschaftsbild wichtigen Teil der im Urbebauungsplan festgesetzten Ortsradeingrünung darstellen, von Bebauung frei.

Das Vorhaben umfasst das Seniorenzentrum. Das Seniorenzentrum wird hierbei mehrere Betreuungsformen an einem Ort vereinen. Hierbei sind die Bausteine vollstationäre Pflege, Tagespflege sowie ambulant betreute Wohnungen geplant, die die verschiedenen Stadien der Hilfebedürftigkeit der Nutzer stufenweise abdecken sollen.

Hierfür sind 3 Gebäude geplant, um die Baumasse aufzulösen. Die beiden östlichen Gebäude umfassen ein Pflegeheim sowie Gemeinschafts- und Funktionsräume, im westlichen Gebäude ist betreutes Wohnen geplant.

Pflegebedürftigkeit kann sich vielfältig darstellen. Ihr Auftreten beginnt oft mit Kleinigkeiten des täglichen Lebens und dem Wunsch nach mehr Sicherheit. In diesem Stadium ist die Aufnahme in einem ambulant betreuten Umfeld denkbar. Wächst der Pflegebedarf mit

zunehmendem Alter, so wird die Pflege anfänglich in der Regel von Angehörigen im häuslichen Umfeld geleistet. Um diesen in Ihrem Alltag Entlastung zu ermöglichen, kann die Betreuung der Hilfe- und Pflegebedürftigen in der Tagespflege in Anspruch genommen werden.

Im weiteren Verlauf der Zunahme der Pflegebedürftigkeit steigt das Bemühen, professionelle Hilfe zu erhalten. Hier ist dann die Aufnahme in der stationären Versorgungsform möglich.

Das östliche Gebäude des Seniorenzentrums nimmt die winkelförmige Struktur des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens auf, die übrigen Gebäude sind ortstypische rechteckige Baukörper.

Die beiden mittleren Gebäude sind mit einer Wandhöhe von 9,75 m geplant, die beiden Gebäude westlich bzw. östlich davon sind 7,50 m hoch, so dass sich die Bebauung zum jeweiligen Rand hin abstuft. Die Höhenlage des EG Fußbodens berücksichtigt die Anforderungen des Hochwasserschutzes und berücksichtigt zusätzlich zu den errechneten Wasserspiegellagen einen in der Wasserwirtschaft üblichen Freibord von 0,25 m. Dennoch ist die daraus resultierende wirksame Gesamthöhe der Gebäude ortverträglich, da ja bereits das bestehende landwirtschaftliche Anwesen eine große Baumasse aufweist und der Bereich durch dieses Gebäude vorgeprägt ist.

Die Erschließung erfolgt mit einer privaten Verkehrsfläche von der Max-Kurz-Straße aus mit 2 Querungen des Krebsbaches.

Im Bereich des Seniorenzentrums sind offene Stellplätze geplant, für das Wohngebäude sind Stellplätze in Carports vorgesehen, die übrigen Stellplätze sind ebenfalls offen geplant.

Zusätzlich zu den Stellplätzen / Garagen sind die erforderlichen privaten Verkehrsflächen festgesetzt.

Für das Vorhaben ist es nicht erforderlich, eine Art der baulichen Nutzung festzusetzen, hier ist das Vorhaben an sich als zulässig festgesetzt. Weitere Details hierzu können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt. In diesem wird das Vorhaben sowohl hinsichtlich der Gebäude als auch der Außenanlagen detailliert dargestellt. Insofern kann der Umfang der Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Bau- und Freiraumgestaltung reduziert werden.

Außerhalb des Vorhabens ist ein Wohngebäude geplant. Dieses wird entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dieses rundet die geplante Bebauung des Seniorenzentrums lediglich ab, so dass eine Einbeziehung in den Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll ist.

Für das Wohngebäude außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind hier unzulässig, da sie nicht in das planerische Konzept der Gemeinde für diesen Bereich passen und städtebaulich an dieser Stelle unverträglich wären.

Auch dieses Gebäude wird mit einer Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt, so dass es sich gut in die Gesamtstruktur einfügt.

5.2 Auswirkungen

5.2.1 Ortsbild

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Neuordnung und Ergänzung der Bebauung verändert das Ortsbild lokal im Vergleich zum gültigen Bebauungsplan, da eine ergänzende Bebauung zulässig ist. Auch die zulässige Wandhöhe wird erhöht, allerdings entspricht die nun zulässige Wandhöhe in etwa dem Baubestand, so dass der bestehende Rahmen der Bebauung, der diesen Bereich prägt, nicht verlassen wird.

Die Bebauung beschränkt sich auf einen Bereich, der bereits jetzt aufgrund der Topografie dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann.

Insgesamt ergeben sich aber keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, da sich die Bebauung insgesamt in den Bestand einfügt.

Gestalterische Details müssen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geregelt werden, da der Bebauungsplan durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt wird, in dem die Gebäude dargestellt sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen bestätigen die im Urbauungsplan bereits gekennzeichneten Gehölze. Die im Geltungsbereich liegende Ausgleichsmaßnahme dient der Ergänzung bestehender Strukturen.

5.2.2 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten auch für die geplanten Umstrukturierungen.

- Die Müllabfuhr erfolgt über den Landkreis Traunstein.
- Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG.
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Schutzwasserkanalisation.

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein geotechnisches Baugrundgutachten von dem Büro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, Stand 13.05.2025, angefertigt. Das Gutachten führt zum Umgang mit Niederschlagswasser Folgendes aus:

Der Untergrund des Baugeländes besteht aus kiesigen Moränenablagerungen, die im Randbereich des Gletschers sedimentiert wurden. Zwischen den überwiegend kiesigen Abschnitten findet sich eine schluffige Moräne. Durch den im Süden liegenden Hang wurde Material in das Gelände gespült, es bildet sich der Hanglehm. Mit der Bebauung wurde das Gelände zum Teil aufgefüllt.

Eine Versickerung ist nur im östlichen Bereich möglich. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes eignet sich die Oberflächen und Muldenversickerung.

Bemessungsdurchlässigkeit $k_f = 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$
Mittlere höchster Grundwasserstand $MHW = 526,60 \text{ m ü NN}$

Es bietet sich an, einen Überlauf in den Krebsbach vorzusehen." (Ohin, 2025)

Ein Konzept zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird im weiteren Planungsverlauf mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

5.2.3 Schallschutz

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Chieming" der Gemeinde Chieming wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 3309-01/B1/plu vom 12.01.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Geräuschemissionen der nördlich des Planungsgebietes gelegenen Anlagen nach TA Lärm (Feuerwehr, Schreinerei) sowie die Geräuschemissionen der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Max-Kurz-Straße ein.

Aufgrund des Abstandes zur Max-Kurz-Straße und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche in Mischgebieten im Planungsgebiet eingehalten.

Zur Betrachtung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Gewerbegeräusche wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen der nördlich gelegenen Anlagen nach TA Lärm auf Basis vorliegender Betriebsbeschreibungen prognostiziert und die zu erwartenden Geräuschemissionen im Planungsgebiet berechnet.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden im Planungsgebiet sicher eingehalten. Einschränkende Rückwirkungen auf die bestehenden Anlagen nach TA Lärm ergeben sich durch die Planung nicht.

Auch die von der Nutzung im Planungsgebiet verursachten Geräuschemissionen im Umfeld halten die reduzierten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an den bestehenden umliegenden Immissionsorten sicher ein.

Lediglich an einem Immissionsort wird das Spitzenpegelkriterium bei der Nutzung der unmittelbar benachbarten Stellplätze überschritten. Durch entsprechende organisatorische Maßnahmen (z.B. Beschilderung oder Absperrung) und Auflagen kann im Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die entsprechenden Parkplätze nachts nicht genutzt werden. Der schalltechnische Konflikt mit der nördlich gelegenen Wohnbebauung ist somit grundsätzlich lösbar.

Somit ist die Planung mit den Nutzungen im Umfeld schalltechnisch verträglich.

Baulicher Schallschutz

Um einerseits den in Mischgebieten zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 60 dB(A) tagsüber und andererseits einer möglichen Verkehrsgeschallsbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die umliegenden Verkehrswege Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 07.04.2025 werden die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsort Flurnummer 99/6 untersucht. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert Tag um mindestens 8 B(A) unterschritten wird, der Immissionsrichtwert Nacht wird um 9 dB(A) unterschritten. Auch das Spitzenpegelkriterium ist eingehalten.

Vom Wasserkraftwerk gehen keine relevanten Geräuschemissionen aus.

5.2.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) des Krebsbaches.

Retentionsräume sind nach § 77 WHG grundsätzlich zu erhalten. Eine erstmalige Überplanung von Außenbereichsflächen stößt damit an enge Grenzen. Allerdings handelt es sich bei der hier beanspruchten Fläche nicht um eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB sondern um eine Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB. Der Innenbereich endet am Hang.

Damit ist eine Überplanung des ermittelten Überschwemmungsgebietes zulässig. Allerdings muss der verlorengegangene Retentionsraum ausgeglichen werden und es dürfen Dritte nicht nachteilig betroffen sein.

Zur Untersuchung, ob durch die Planung im Hochwasserfall Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen und Fließtiefen im Krebsbach vorliegen und ob ein Retentionsraumverlust entsteht wurde durch das Ingenieurbüro Aquasoli ein hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“ mit Datum vom 12.03.2024 erstellt, das mit Datum vom 09.09.2024 fortgeschrieben wurde.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf dem Flurstück 99 der Gemarkung Chieming wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Der überplante Bereich liegt innerhalb eines fluvialen Überschwemmungsbereichs und überschneidet sich mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) am Krebsbach.

Im vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob durch die geplante Bebauung im Hochwasserfall Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen und Fließtiefen im Krebsbach auftreten. Zudem wurde geprüft, ob und in welchem Umfang ein Retentionsraumverlust entsteht und auszugleichen ist. Die vorliegende Untersuchung basiert auf dem Hydrotechnischen

Gutachten „2. Änderung des Bebauungsplans „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Grundstücks Max-Kurz-Straße 16 in Chieming“ (AQUASOLI INGENIEURBÜRO 2021) in Verbindung mit den weiterführenden Untersuchungen zur angepassten Planung (aquasoli, März 2024). Der maßgebliche Wasserspiegel im Lastfall HQ100 Planung angepasst liegt bei 527,71 mNN für das geplante Mehrfamilienhaus, 527,16 mNN für das Hauptgebäude des geplanten Seniorenzentrums sowie 526,50 mNN für das westliche Nebengebäude des geplanten Seniorenzentrums. Sämtliche Zuströmöffnungen zu Gebäuden sollten über den angegebenen Höhenkoten zuzüglich Freibord liegen.

Durch die geplante Bebauung wird ein Retentionsraumverlust von 200 m³ erzeugt, der östlich vom geplanten Mehrfamilienhaus durch eine Abgrabung ausgeglichen wird. Da der Planungsbereich im faktischen Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches liegt, sollte bei der Planung von Gebäuden, Garagen, Carports und den Freianlagen der hydraulischen Situation durch eine hochwasserangepasste Bauweise Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass alle Gebäudeöffnungen und wassersensiblen Anlagen und Bauteile über dem maßgeblichen HQ100-Wasserspiegel zuzüglich Freibord (es werden 30 cm empfohlen) jedoch mindestens über dem HQextrem-Wasserspiegel liegen oder gegen Überschwemmung gesichert werden. Für Wanddurchdringungen wie z.B. Kabel- und Leitungseinführungen sind Ringraumdichtungen vorzusehen. Für den Flutkorridor zwischen der bestehenden Wasserkraftanlage und der geplanten Bebauung ist für die Außenanlagen und Ausstattungen neben der Überflutung auch der Strömungsangriff zu berücksichtigen. Die Fließgeschwindigkeiten im Flutkorridor betragen bei einer Fließtiefe von 20 bis 30 cm bis zu 1,5 m/s. Während eines Hochwasserabflusses am Krebsbach ist der Flutkorridor von beweglichen, abschwemmbareren Objekten freizuhalten und der Aufenthalt von Personen zu vermeiden. Die maßgeblichen Wasserspiegellagen für Lastfall HQ100 und HQextrem Planung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Auf der Grundlage des Gutachtens sind der Retentionsraumausgleich sowie die Schutzmauer festgesetzt.

Durch die festgesetzte Höhenlage der Gebäude ist auch ein Schutz vor flächig abfließendem Oberflächenwasser im Lastfall HQextrem gesichert.

Damit ist insgesamt sichergestellt, dass die Planung keinen Hochwassergefahren ausgesetzt ist und gleichzeitig die Planung auch nicht zu einer negativen Betroffenheit Dritter führt.

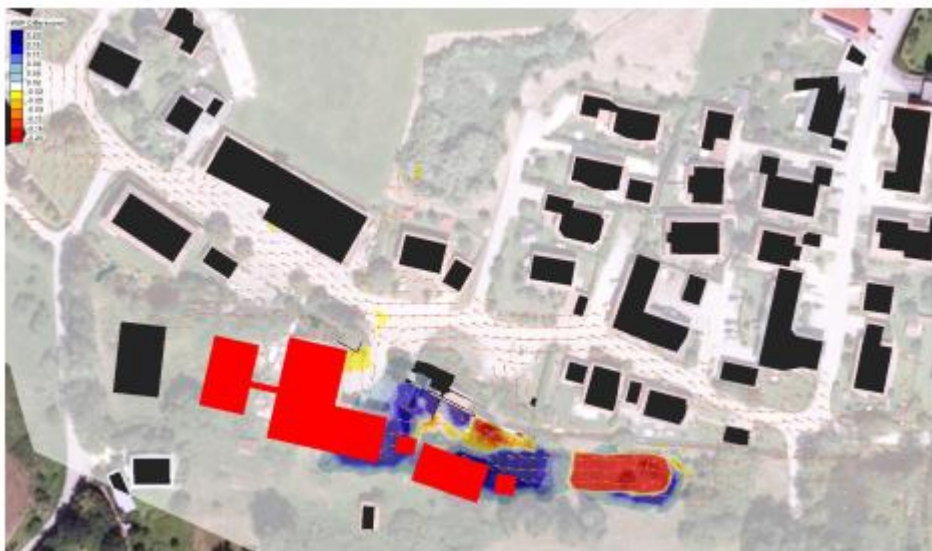


Abb. 7 Auszug Hydrotechnisches Gutachten: Differenz Fließtiefe HQ100 angepasste Planung - Istzustand– ohne Maßstab

Quelle: Aqua Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, Aquasoli

Damit sind die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange erfüllt. Ein darüber hinaus gehendes allgemeines Verbesserungsgebot, also zum Beispiel ein Schutz der gesamten bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches, besteht dagegen nicht.

5.3 Grünordnung

Die künftige Bebauung ist insbesondere im Süden von bestehenden naturnahen Bereichen umgeben. Im Osten findet sich eine lockere Obstwiese mit Obstbäumen über einer extensiv genutzten aber eher artenarmen Wiesenfläche. Auch im Süden und Westen finden sich einige ältere Gehölze in dem nach Süden hin ansteigenden Hangbereich. Westlich des alten Anwesens finden sich neben als Weide genutzten Wiesenflächen auch neophytische Staudenfluren. Ganz im Westen bildet eine Baumreihe aus Laubbäumen und vereinzelt Fichten eine Eingrünung des Gebiets.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Ufervegetation mit standortheimischen Arten zu erhalten bzw. zu entwickeln. Gleichzeitig soll der ortsbildprägende Hangbereich von Bebauung freigehalten werden, ergänzende Bepflanzungen stärken den Bereich und seine Wertigkeit.

Das festgesetzte Retentionsbecken soll kein technisches Bauwerk werden, sondern sich in die Landschaft einfügen. Dazu sind die Ufer möglichst flach in organischen Formen bzw. mit unregelmäßigen Randausbildungen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Die Verwendung von durchgängigen Regelprofilen ist nicht zulässig. Die Vegetationsflächen sind extensiv zu pflegen und durch Sukzession zu standorttypischen Krautfluren feuchter / nasser Standorte zu entwickeln.

Die ortsbildprägende Baumreihe sowie die naturnahen Hecken- und Feldgehölzstrukturen sind artenreich zu erhalten und bei Bedarf durch standortgerechte, heimische Arten zu ergänzen.

Insgesamt kann so eine gute Einbindung der neuen Planung in die bestehende Grünstruktur geschaffen werden und ein gut gestaltetes Umfeld entstehen.

5.4 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die Beibehaltung des derzeitigen Bebauungsplanes. Damit wäre die geplante Umstrukturierung mit Errichtung des Seniorenzentrums im vorgesehenen Umfang nicht erreichbar, da der bestehende Bebauungsplan weitestgehend bestandsorientierte Bauräume festsetzt und zudem eine geringere Wandhöhe zulässig ist als im Bestand vorhanden.

Eine weitere Variante ist die Aufhebung des Bebauungsplanes. Diese Variante scheidet aber aus städtebaulichen Gründen aus, weil die Umsetzung des gemeindlichen Planungszieles deutlich weniger genau gesteuert werden kann und zweifelhaft ist, ob sich das gemeindliche Planungskonzept aus der Eigenart der näheren Umgebung eindeutig ableiten lässt.

Geprüft wurde auch eine stärkere Verdichtung im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Dies ist grundsätzlich möglich. Allerdings soll in diesem Teilbereich ein Übergang zur bestehenden Bebauung mit geringerer baulicher Dichte bestehen bleiben.

6. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des

Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung und seinen Inhalten grundsätzlich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung des Umweltberichts wurde in Berücksichtigung der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsstudie entsprechend angepasst (siehe hierzu auch Kap. 5.2).

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im südlichen Bereich der Gemeinde Chieming soll ein Seniorenzentrum errichtet werden, das den örtlichen Betreuungsbedarf für Menschen mit Hilfebedarf decken soll. Für dieses Bauvorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Vorhaben soll östlich davon ein Wohngebäude errichtet werden, das nicht Bestandteil des Vorhabens ist.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt die geplante Bebauung nicht zu. Daher ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Dieser wird auf Antrag des Vorhabenträgers als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesen wird gem. § 12 Abs. 4 BauGB ein östlich angrenzender Bereich einbezogen.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ in seinem Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gutachterlich ermittelten (faktischen) Überschwemmungsgebiets des Krebsbachs. Im Rahmen des Vorhabens ist ein teilweiser Rückbau eines bestehenden Wasserkraftwerkgebäudes vorgesehen. Der Rückbau des Gebäudes wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sowie ein durch die geplanten Gebäude verursachter Retentionsverlust werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt randlich eines Landschaftsschutzgebiets sowie einer Fläche der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen und geeignete Festsetzungen berücksichtigt.

6.2 Merkmale des Vorhabens

6.2.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,781 ha. Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 99 und 656, Gemarkung Chieming, Gemeinde Chieming.

Das geplante Vorhaben beinhaltet folgende Flächen und Nutzungen:

Nutzung der Flächen		Flächengröße [ha] (circa-Werte)
1.	<u>Geltungsbereich</u>	ca. 1,781 ha
2.	Flächennutzung	
2.1	Grünflächen	ca. 1,232 ha
2.1.1	davon Ausgleichsflächen	ca. 0,641 ha
	davon sonstige Grünflächen	ca. 0,591 ha
2.2	Private Straßenverkehrsflächen	ca. 0,093 ha
2.3	Baugrenzen	ca. 0,242 ha

Tab. 1 Tabellarische Auflistung der überplanten Flächen und deren Nutzung

6.2.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

6.2.2.1 Planungskonzept

Ziel der Planung ist es, eine Neuordnung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierzu ist ein Abbruch der bestehenden Gebäude geplant.

Die Neubebauung beschränkt sich dabei auf den flacheren nördlichen Bereich des Grundstückes und hält somit die eigentlichen Hangbereiche, die den wesentlichen und für das Landschaftsbild wichtigen Teil der im Urbebauungsplan festgesetzten Ortsrandeingrünung darstellen, von Bebauung frei.

Das Vorhaben umfasst das Seniorenzentrum. Das Seniorenzentrum wird hierbei mehrere Betreuungsformen an einem Ort vereinen. Hierbei sind die Bausteine vollstationäre Pflege, Tagespflege sowie ambulant betreute Wohnungen geplant, die die verschiedenen Stadien der Hilfebedürftigkeit der Nutzer stufenweise abdecken sollen.

Hierfür sind 3 Gebäude geplant, um die Baumasse aufzulösen. Die beiden östlichen Gebäude umfassen ein Pflegeheim sowie Gemeinschafts- und Funktionsräume, im westlichen Gebäude ist betreutes Wohnen geplant.

Pflegebedürftigkeit kann sich vielfältig darstellen. Ihr Auftreten beginnt oft mit Kleinigkeiten des täglichen Lebens und dem Wunsch nach mehr Sicherheit. In diesem Stadium ist die Aufnahme in einem ambulant betreuten Umfeld denkbar. Wächst der Pflegebedarf mit zunehmendem Alter, so wird die Pflege anfänglich in der Regel von Angehörigen im häuslichen Umfeld geleistet. Um diesen in Ihrem Alltag Entlastung zu ermöglichen, kann die Betreuung der Hilfe- und Pflegebedürftigen in der Tagespflege in Anspruch genommen werden.

Im weiteren Verlauf der Zunahme der Pflegebedürftigkeit steigt das Bemühen, professionelle Hilfe zu erhalten. Hier ist dann die Aufnahme in der stationären Versorgungsform möglich.

Das östliche Gebäude des Seniorenzentrums nimmt die winkelförmige Struktur des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens auf, die übrigen Gebäude sind ortstypische rechteckige Baukörper.

Die beiden mittleren Gebäude sind mit einer Wandhöhe von 9,75 m geplant, die beiden Gebäude westlich bzw. östlich davon sind 7,50 m hoch, so dass sich die Bebauung zum jeweiligen Rand hin abstuft. Die Höhenlage des EG Fußbodens berücksichtigt die Anforderungen des Hochwasserschutzes und berücksichtigt zusätzlich zu den errechneten Wasserspiegellagen einen in der Wasserwirtschaft üblichen Freibord von 0,25 m. Dennoch ist die daraus resultierende wirksame Gesamthöhe der Gebäude ortverträglich, da ja bereits das bestehende landwirtschaftliche Anwesen eine große Baumasse aufweist und der Bereich durch dieses Gebäude vorgeprägt ist.

Die Erschließung erfolgt mit einer privaten Verkehrsfläche von der Max-Kurz-Straße aus mit 2 Querungen des Krebsbaches.

Im Bereich des Seniorenzentrums sind offene Stellplätze geplant, für das Wohngebäude sind Stellplätze in Carports vorgesehen, die übrigen Stellplätze sind ebenfalls offen geplant.

Zusätzlich zu den Stellplätzen/ Garagen sind die erforderlichen privaten Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen wird das bestehende Triebwerksgebäude zurückgebaut. Eingriffe in die Ufer- und Flussbettverbauung des Krebsbachs finden durch den Rückbau nicht statt.

Für das Vorhaben ist es nicht erforderlich, eine Art der baulichen Nutzung festzusetzen, hier ist das Vorhaben an sich als zulässig festgesetzt. Weitere Details hierzu können im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt. In diesem wird das Vorhaben sowohl hinsichtlich der Gebäude als auch der Außenanlagen detailliert dargestellt. Insofern kann der Umfang der Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Bau- und Freiraumgestaltung reduziert werden.

Außerhalb des Vorhabens ist ein Wohngebäude geplant. Dieses wird entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Dieses rundet die geplante Bebauung des Seniorenzentrums lediglich ab, so dass eine Einbeziehung in den Bebauungsplan städtebaulich sinnvoll ist.

Für das Wohngebäude außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind hier unzulässig, da sie nicht in das planerische Konzept der Gemeinde für diesen Bereich passen und städtebaulich an dieser Stelle unverträglich wären.

Auch dieses Gebäude wird mit einer Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt, so dass es sich gut in die Gesamtstruktur einfügt.

Der Grünordnungsplan des Vorhabens sieht eine Sicherung der bestehenden und im Urbanisierungsplan verorteten Gehölzstrukturen vor. Zudem sollen im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche Ergänzungspflanzungen im Hangbereich im Süden des Plangebiets vorgenommen werden.

6.2.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept der Gemeinde bzw. des Landkreises gesichert.

6.2.4 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen Bedarfs einer Wohnbebauung bzw. eines Mischgebiets liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Chieming grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

6.2.5 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet selbst soll über die Max-Kurz-Straße an das örtliche Straßennetz angebunden werden.

Das Plangebiet grenzt an eine Grünfläche mit gärtnerischer Nutzung, bzw. ein bestehendes Wohngebiet und an eine Mischgebiet. Wesentliche Immissionsbelastungen bestehen nicht (siehe dazu auch Kap. 6.6.2).

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen zudem beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen. Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer

Energien als gering einzustufen. Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und angrenzender Flächen grundsätzlich erhöhen, womit eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs verbunden ist. Wesentliche negative Auswirkungen sind jedoch aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

6.2.6 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrngütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Oberflächenwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das städtebauliche Vorhaben nicht betroffen.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren weder innerhalb von Hochwassergefahrenflächen innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend des Hydraulischen Gutachtens des Ingenieurbüros aquasoli, 83313 Siegsdorf (2024), innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebiets bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) (siehe folgende Karte).

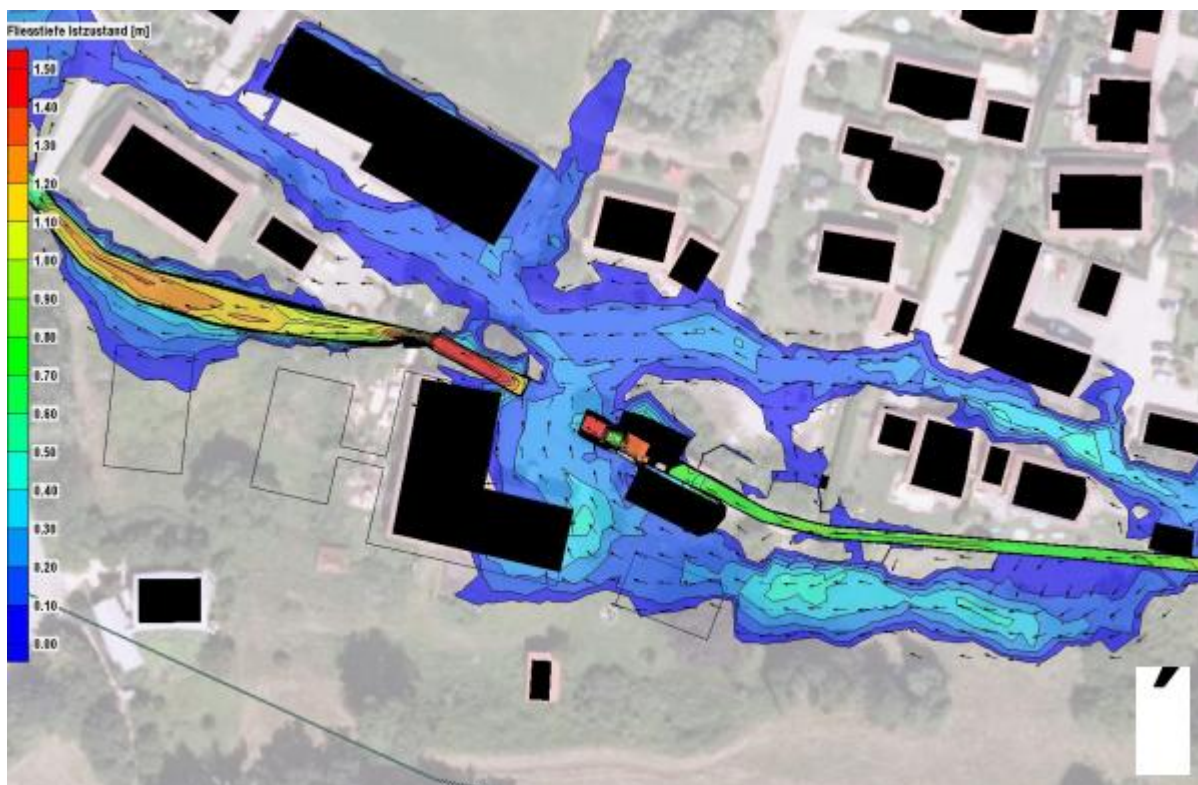


Abb. 8 Maximale Fließtiefe bei HQ100 (Ist-Zustand)
Quelle: IB aquasoli, 2024

Durch die vorliegende Planung wird das Retentionsvermögen durch die Herstellung eines Retentionsausgleichs erhalten.

Die Vorgaben nach § 77 f des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind aufgrund der Planung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht einschlägig.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss im Bereich des Krebsbachs verzeichnet.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser beziehungsweise stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Prinzipiell dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Entsprechend des Hydraulischen Gutachtens (IB aquasoli, 2024) kann der durch die Planung entstehende Retentionsverlust innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Hinweise auf Georisiken innerhalb oder im Nahbereich des Gebiets liegen nicht vor.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten.

6.2.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Chieming einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und Hitzetagen mit Temperaturen über 30 °C. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Insbesondere für vulnerable Bevölkerungsgruppen wie alte Menschen oder Personen mit Vorerkrankungen sind bei Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Mögliche Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser,
- umfangreiche Durchgrünung, ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dem angrenzenden Verkehrswegesystem nicht wesentlich erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Klima sind allenfalls im geringen Maß vorhanden. Es ist zudem davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

6.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Nichtrealisierung des Vorhabens (sogenannte Nullvariante) wäre die Fortführung aktuell genehmigter Nutzungen weiterhin möglich. Eine Gebäudesanierung und gärtnerische Nutzung der Grünflächen wären weiterhin möglich. Das durch die geringe Nutzung

des Gebiets entstandene Habitatpotenzial könnte im Rahmen der bestehenden genehmigten Nutzung jederzeit beseitigt werden.

Derzeit wird das Grundstück mit den Gebäuden nur geringfügig genutzt.

Die Grünflächen und auch Gehölzbestände würden sich weiter etablieren, sodass das Grundstück wahrscheinlich Verbuschen würde. Das Biotop würde in seiner derzeitigen, nicht standorttypischen Artenzusammensetzung bestehen bleiben.

Ein Rückbau des ehemaligen Kraftwerksgebäudes am Krebsbach würde nicht stattfinden. Das faktische Überschwemmungsgebiet würde weiterhin bestehen.

Eine Versiegelung des Bodens durch eine Erweiterung des Baubestands würde nicht stattfinden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine zusätzliche Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Die Teilversiegelung bestehender Verkehrsflächen würde weiter bestehen bleiben.

6.3 Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 1 mit „S“ gekennzeichnet sind, eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Bei der vorliegenden Planung des Seniorenzentrums soll eine Hochwasserschutzmauer im Bereich des Krebsbachs errichtet werden.

Unter der Nummer 13 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

13.18 Sonstige der Art nach nicht von den Nummern 13.1 bis 13.17 erfassten Ausbaumaßnahmen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes

13.18.2 naturnaher Ausbau von Bächen, Gräben, Rückhaltebecken und Teichen, kleinräumige naturnahe Umgestaltungen, wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen, Verlegung von Straßenseitengräben in der bebauten Ortslage und ihre kleinräumige Verrohrung, Umsetzung von Kiesbänken in Gewässern;

Für die genannten Vorhaben ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 Abs. 2 UVPG durchzuführen.

In Anwendung der § 50 UVPG wird für das vorliegende Vorhaben statt einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Die Gliederung dieser Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß dem Inhalt und der Struktur nach § 16 i. V. m. Anlage 3 zum UVPG erstellt.

Die vorliegende Prüfung erfolgt als Voraussetzung durch die Gemeinde Chieming mit den zuständigen Fachbehörden, eine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 3 UVPG entfällt.

Mit der UVP werden umfassend Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet.

Im Rahmen eines „Scopings“ nach § 14f UVPG wurde unter Rücksprache mit den beteiligten Behörden, dem Landratsamt Traunstein Abt. Untere Naturschutzbehörde von Januar 2024 bis Februar 2025 der Untersuchungsrahmen und der Detailliertheitsgrad des Umweltberichts festgelegt.

Nach § 10 Abs. 4 UVPG liegen für das geplanten Vorhaben keine Kumulationswirkungen vor.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung bezieht sich auf die bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie die geplanten Erweiterungsflächen in deren unmittelbarer Umgebung und inkludiert dabei auch Gebiete ohne Änderungen, welche von bestehenden Nutzungen oder Änderungsbereichen arrondiert werden.

6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, TA Licht, 16. BImSchV, 18. BImSchV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, ▪ gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, ▪ Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	<p>Sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen. Ausarbeiten und Ermittlung erforderlicher Lösungsmöglichkeiten bzw. Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens mit Stand 12.01.2024 des Ingenieurbüros Steger & Partner GmbH wurden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Die erforderlichen Abstände nach TA Luft werden demnach eingehalten.</p> <p>Die Empfehlungen der TA Licht zur Reduktion von Umgebungsaufhellung zur Nachtzeit oder Blendung werden in Verbindung mit den Vorgaben des Art. 11a BayNatSchG berücksichtigt.</p>
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Innenentwicklung, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Zusätzlich wurde durch das Büro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH ein Baugrundgutachten erstellt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Bei-</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>spiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc..</p>
BBodSchG, BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden 	<p>Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden sachverständig ermittelt.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 	<p>Innerhalb des Planungsgebiets verläuft der Krebsbach, ein Gewässer III. Ordnung.</p> <p>Das überplante Gebiet liegt entsprechend des Hydraulischen Gutachtens des IB aquasoli innerhalb eines faktischen HQ100-Gebiets.</p> <p>Die Planung ist an die Gefahren durch Überschwemmung angepasst. Der durch die Planung verloren gehende Retentionsraum kann innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Eine nachteilige Veränderung der Hochwassersituation wird entsprechend des Gutachtens nicht ausgelöst.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p> <p>Allgemein wird die Zwischenspeicherung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser empfohlen.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>bzw. herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
<p>BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch natureconsult, Fachbüro Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freiraumökologie, 84503 Altötting, mit Stand 07.11.2017 durchgeführt.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens wurden durch Dr. Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten durch ein Zusatzgutachten mit Stand 21.09.2023 bestätigt.</p> <p>Die Ergebnisse der Gutachten werden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung.</p> <p>Die Vorgaben zum Biotopschutz werden beachtet.</p> <p>In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude geachtet.</p>
<p>BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung</p>	<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der</p>	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Chieming ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als Wohnfläche der Region 18 Südostoberbayern dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. 	<p>Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die Wiederaufnahme der bisher genehmigten Nutzung der Bestandsgebäude. Weiterhin ist die Aufhebung des Bebauungsplans möglich.</p> <p>Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.</p> <p>Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Gebiet ortstypisch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten der Schutzgüter entwickelt werden.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein, Bayernweiter Biotopverbund	<p>Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Traunstein werden folgende Ziele formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Renaturierung aller natürlichen Biotopstrukturen, ▪ Wiederherstellung des Biotopverbunds v.a. an Fließgewässern, ▪ Ökologischer Rückbau entlang des Krebsbachs, ▪ Erhalt gewässerbegleitender Gehölzsäume und Ausweisung von Gewässerrandstreifen. 	<p>Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Prägung ist das Plangebiet nicht als Habitat für den Kiebitz geeignet.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Das Gebiet liegt innerhalb des BayernNetzNatur-Projekts „Netzwerke für den Kiebitz“	
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan	Darstellung des Planungsgebiets als Grünfläche mit Gehölzbestand.	Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele der Landschaftsplanung werden berücksichtigt.

Tab. 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

6.5 Standort des Vorhabens: Bestand und Bewertung des Gebiets (ökologische Empfindlichkeit)

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter kann es zu Variationen der Größe des Untersuchungsraumes kommen, da die Wirkungen der Planung in ihrer Ausdehnung je nach Schutzgut variieren.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Fachgutachten (siehe Anhang), durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Chieming.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen.

6.6 Beschreibung der Ausgangssituation

6.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm / Licht / Erholung

Lärm

Der geplante Standort des Mischgebiets mit angrenzendem Allgemeinen Wohngebiet liegt am südlichen Ortsrand des Hauptortes Chieming.

Die bestehende Bebauung wird vom Krebsbach und den angrenzenden Gehölzen von einem Mischgebiet im Nordwesten bzw. dem Allgemeinen Wohngebiet im Nordosten getrennt.

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die STEGER & PARTNER GmbH Lärmschutzberatung erstellt. Das Gutachten mit Stand 12.01.2024 beschreibt den Ausgangszustand wie folgt:

„Nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich eine Schreinerei sowie unmittelbar westlich an das Schreinereigebäude angeschlossen das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Chieming.

Im Genehmigungsbescheid des Schreinereibetriebes sind Auflagen zum Schallimmissionsschutz enthalten. An den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sind reduzierte Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Im Zuge der Bauleitplanung ist nun sicherzustellen, dass sich durch die entstehende Wohnbebauung keine einschränkenden Rückwirkungen auf die bestehenden Anlagen nach TA Lärm ergeben. Nachfolgend sollen deshalb die auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschemissionen der Schreinerei und der Freiwilligen Feuerwehr berechnet werden und gegebenenfalls Schallschutzmaßnahmen entwickelt werden.

(...) Der Schreinereibetrieb befindet sich unmittelbar nördlich des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 93/2 im ehemaligen Betriebsgebäude des Bauhofes. Im Genehmigungsbescheid /e/ zur Nutzungsänderung des Gebäudes sind Auflagen zum Schallimmissionsschutz enthalten. Für das Anwesen Fl.-Nr. 95/1, das sich gemäß dem uns vorliegenden Bebauungsplan "Max-Kurz-Straße" /e/ derzeit in einem Mischgebiet befindet, sowie für den Immissionsort Fl.-Nr. 97 wurden reduzierte Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets in Höhe von 52 dB(A) beauftragt.

Für die Fl.-Nrn. 670/2 und 99/6 wurden reduzierte Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets in Höhe von 57 dB(A) tagsüber beauftragt. Bei der Dimensionierung des Emissionsansatzes wird davon ausgegangen, dass diese reduzierten Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten soweit möglich voll ausgeschöpft werden. Ein Betrieb der Schreinerei findet nur außerhalb der Ruhezeiten der TA Lärm /5/ statt.

(...) Unmittelbar westlich an das Betriebsgebäude der Schreinerei schließt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Chieming an. Gemäß den uns vorliegenden Informationen finden die Feuerwehrrübungen einmal pro Woche von 19:00 Uhr bis 22:00 Uhr an verschiedenen Einsatzorten statt, wobei in der Regel im Bereich des Feuerwehrhauses nur die An- und Abfahrten der Feuerwehrleute und Einsatzfahrzeuge relevant sind. Des Weiteren wird der Vorplatz zur Wartung und für Probelaufe der feuerwehreigenen Geräte genutzt.

Auf Basis des in Abschnitt 3.1 beschriebenen Geräuschemissionsansatzes wurden an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten (siehe Abbildungen) sowie an der geplanten Bebauung die zu erwartenden Beurteilungs- und Maximalpegel tagsüber und nachts nach den Berechnungsvorschriften der DIN ISO 9613-2 /10/ berechnet.

Bei den Berechnungen wurde der Geländeverlauf in Form eines digitalen Geländemodell sowie reflektierenden Eigenschaften der umliegenden Bebauung bis zur 3. Ordnung berücksichtigt.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Großküche sowie den umliegenden Vermietungsbetrieben und der Wasserkraftanlage im Planungsgebiet ist für das Planungsgebiet gemäß dem Aktenvermerk des Landratsamtes Traunstein /i/ von der Schutzbedürftigkeit analog eines Mischgebietes auszugehen. Die Beurteilung der auf das Bauvorhaben einwirkenden Geräuschemissionen erfolgt deshalb anhand der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nach TA Lärm.

(...) Während der Tageszeit sind die zulässigen Spitzenpegelkriterien nach TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm an den bestehenden Immissionsorten Fl.-Nrn. 95/1 und 97 im unmittelbaren Nahbereich des Feuerwehrhauses um bis zu 5,9 dB(A) überschritten.

An den Gebäuden des geplanten Seniorenzentrums werden die Spitzenpegelkriterien sicher eingehalten." (STEGE & PARTNER GmbH, 2025)

Durch die umliegenden Nutzungen ist nicht mit erheblichen Lärmeinwirkungen im Bestand zu rechnen.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 07.04.2025 werden die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsort Flurnummer 99/6 untersucht. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert Tag um mindestens 8 B(A) unterschritten wird, der Immissionsrichtwert Nacht wird um 9 dB(A) unterschritten. Auch das Spitzenpegelkriterium ist eingehalten.

Vom Wasserkraftwerk gehen keine relevanten Geräuschemissionen aus.

Licht

Der Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordringlich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Die Helligkeit des Himmels wird mit Hilfe eines „Sky Quality Meters“ gemessen und der Einfachheit halber dann als „SQM-Wert“ bezeichnet. Es gilt die Regel: Je höher der SQM-Wert, desto dunkler der Nachthimmel. Entsprechend Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 wird der SQM-Wert für Chieming mit 20,5 beziffert und entspricht somit einem halbwegs dunklen Himmel („Dorfhimmel“).

Durch die Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr ist während nächtlicher Betriebszeiten von temporär erhöhten Lichtwirkungen auszugehen. Diese wird durch die Beleuchtung von Hallen und Vorplätzen sowie durch die zum Teil blinkende Beleuchtung der Einsatzfahrzeuge verursacht.

Im Vergleich zu einer dauerhaften Beleuchtung weisen blinkende Lichteinwirkungen ein hohes Störpotential auf. Angrenzend zum Plangebiet sind somit Vorbelastungen durch temporäre Lichtimmissionen zur Nachtzeit gegeben.

Erholung

Das Planungsgebiet wird entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet.

Entsprechend des Regionalplan 18 befindet sich das Planungsgebiet randlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und Landschaftsschutzgebiets „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG (\"Chiemsee-Schutzverordnung\")“ (siehe folgende Karte).



Abb. 9 Auszug aus Karte 3 „Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung“ (Stand 08.2021) mit Darstellung mit des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Regionalplan 18 Südostoberbayern © 2024 Regionaler Planungsverband

Derzeit wird der Geltungsbereich vorwiegend als Lagerfläche genutzt, sodass die unversiegelte Grünflächen durch aufkommende Sukzession geprägt sind (siehe folgende Abbildung).



Abb. 10 Blick von Süden nach Norden, Links die Lagerflächen an der Westseite des Bestandsgebäudes



Abb. 11 Blick von Norden nach Süden auf die westlichen Grünflächen des Plangebiets

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft der „Tourismusregion Chiemsee – Chiemsee Radweg“ (ID: 22508). Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Erholungseinrichtungen wie Bänke, Spielplätze o.Ä.

Das Planungsgebiet ist als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert für die Allgemeinheit einzustufen.

6.6.1.1 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abriss und Neubau der geplanten Gebäude sowie der Erschließung. Die Bauarbeiten zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen finden voraussichtlich in den Tagstunden statt. Eine Beeinträchtigung durch Lichtemissionen ist in diesem Zusammenhang lediglich in den Wintermonaten zu erwarten. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch um temporäre Störungen.

Wegeverbindungen oder Erholungseinrichtungen sowie eine Störung des Erholungsraumes sind durch randliche Lage des Plangebiets nicht zu prognostizieren.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung des Wohngebietes mit einer angrenzenden Nutzung als Mischgebiet sind nicht zu erkennen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering erheblich zu bewerten.

6.6.1.2 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Anlagebedingt gehen sowohl von dem Wohngebiet als auch von dem geplanten Mischgebiet keine wesentlichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus.

Das Nutzungskonzept sieht innerhalb des Mischgebiets eine stationäre Pflege, ein betreutes Wohnen sowie einer Tagespflege vor. Darüber hinaus ist zur Versorgung der Bewohner eine gewerbliche Großküche geplant, die auch andere Einrichtungen wie z. B. Kindergärten beliefert.

Geräuschquellen durch den Betrieb des Seniorenzentrums sind neben den anliefernden LkW für den Betrieb der Großküche auch die Geräuschemissionen der PkW-An- und Abfahrten durch Besucher und die Lieferfahrzeuge der Großküche. Darüber hinaus tragen auch die Geräuschemissionen haustechnischer Anlagen im Planungsgebiet zur Geräuschbelastung der maßgeblichen Immissionsorte bei.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr in dem Bereich voraussichtlich erhöhen. Das geplante Seniorenzentrum soll neben Bereichen für Tagespflege auch Zimmer bzw. Wohnungen für Senioren zur Verfügung stellen.

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten wird zu den Beurteilungspegeln sowie zu den Maximalpegeln Folgendes ausgeführt:

„Die Details der Ausbreitungsberechnung gehen aus den Seiten 3 bis 5 hervor. Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags um mindestens ca. 7,7 dB(A) unterschritten. Nachts werden die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens ca. 6,8 dB(A) unterschritten. Nach Ziffer 3.2.1 TA Lärm kann eine Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn die Geräuschemissionen der Anlage den zulässigen Immissionsrichtwert am Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Dies ist vorliegend der Fall.

Da die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden ist das Bauvorhaben somit auch ohne die Bestimmung der Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

(...) Im Beurteilungszeitraum Tag wird das Spitzenpegelkriterium an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Nachts wird das zulässige Spitzenpegelkriterium am Immissionsort Fl.-Nr. 670/2 um ca. 2,1 dB(A) überschritten. Maßgeblich sind die Geräuschemissionen der nördlichen Pkw-Stellplätze (7 Stellplätze).

Durch entsprechende organisatorische Maßnahmen (z.B. Beschilderung oder Absperrung) und Auflagen kann im Genehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass die entsprechenden Parkplätze nachts nicht genutzt werden. Der schalltechnische Konflikt mit der nördlich gelegenen Wohnbebauung ist somit grundsätzlich lösbar. Auch in Bezug auf die zulässigen Maximalpegel ist die Planung somit grundsätzlich mit der Nachbarschaft schalltechnisch verträglich.“ (STEGE & PARTNER GmbH, 2025)

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Planungsgebiet festzusetzen.

Entsprechend des Gutachtens sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen:

„Baulicher Schallschutz:

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

- *Bewohnerzimmer der stationären Pflegeeinrichtung: erf. $R'_{w,ges} = 41$ dB*

- *Schlaf- bzw. Aufenthaltsräume (betreutes Wohnen, Tagespflege):*
erf. $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB}$
- *Büroräume und ähnliche: erf. $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$*

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Schallschutz werden die Betriebsbedingten Wirkungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation anlagebedingt als gering erheblich eingestuft.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 07.04.2025 werden die Auswirkungen der Planung auf den Immissionsort Flurnummer 99/6 untersucht. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert Tag um mindestens 8 B(A) unterschritten wird, der Immissionsrichtwert Nacht wird um 9 dB(A) unterschritten. Auch das Spitzenpegelkriterium ist eingehalten.

Vom Wasserkraftwerk gehen keine relevanten Geräuschimmissionen aus.

Durch die Steigerung des Verkehrsaufkommens sowie die Nutzung geräuschemittierender Anlagen innerhalb des bereits vorbelasteten Bereichs werden die betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

Anlage- und betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass das Plangebiet sowie seine Außenanlagen zur Nachtzeit in Teilen beleuchtet werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 11 a BayNatSchG und der geplanten Nutzung als Seniorenheim wird eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage jedoch ausgeschlossen. Die durch das Vorhaben zu prognostizierende Raumaufhellung zur Nachtzeit wird als gering erheblich beurteilt.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Gebiets ist durch die vorliegende Planung sowohl anlage- als auch betriebsbedingt nicht zu prognostizieren.

6.6.1.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen / Erholung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung	gering	nicht betroffen	nicht betroffen	gering

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen / Erholung

6.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssyman)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	039 Salzach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	039-A Jungmoränenlandschaft des Salzach Hügellandes

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss

des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren.

Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (autochthone Gehölze) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Im Umfeld des Plangebiets liegen folgende nationalen Schutzgebiete (siehe folgende Tabelle und Abbildung).

Bezeichnung	ID-Code-Bayern	Entfernung zum Plangebiet
Vogelschutzgebiet: Chiemseegebiet mit Alz	8140-471	ca. 160 m westlich
FFH-Gebiet: Chiemsee	8140-372	Ca. 700 m westlich

Tab. 4 Internationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets

Innerhalb an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG („Chiemsee-Schutzverordnung“)

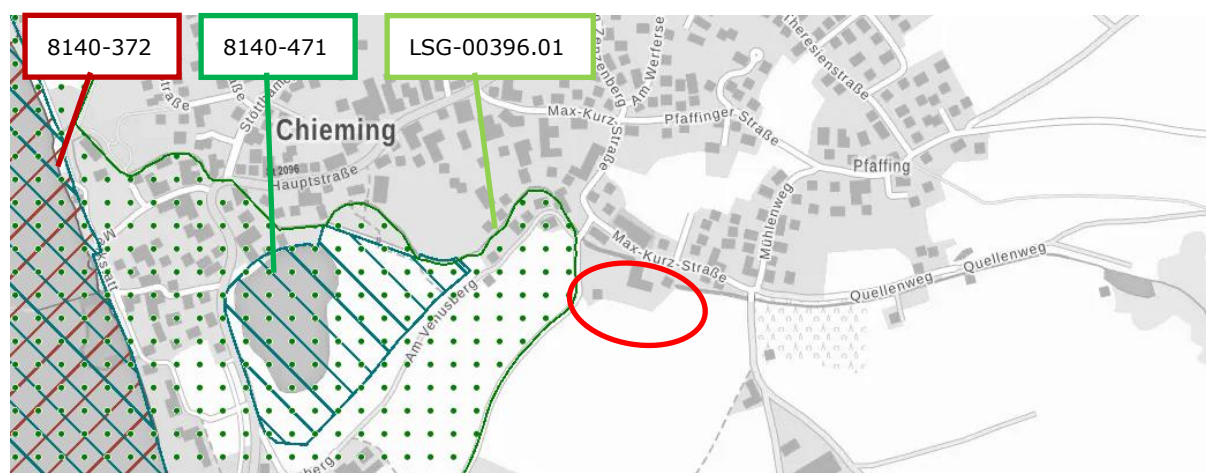


Abb. 5 Internationale und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets: Braune Schraffur – FFH-Gebiet, grüne Schraffur – Vogelschutzgebiet, grün punktiert – Landschaftsschutzgebiet (Plangebiet schematisch gelb umrandet)

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Umwelt und Naturgefahren © 2025 BayLfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt. Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete sind durch die vorliegende Planung zur Ergänzung der vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.

Zusätzliche erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten ergänzenden Nutzungen sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (z.B. Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung) nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

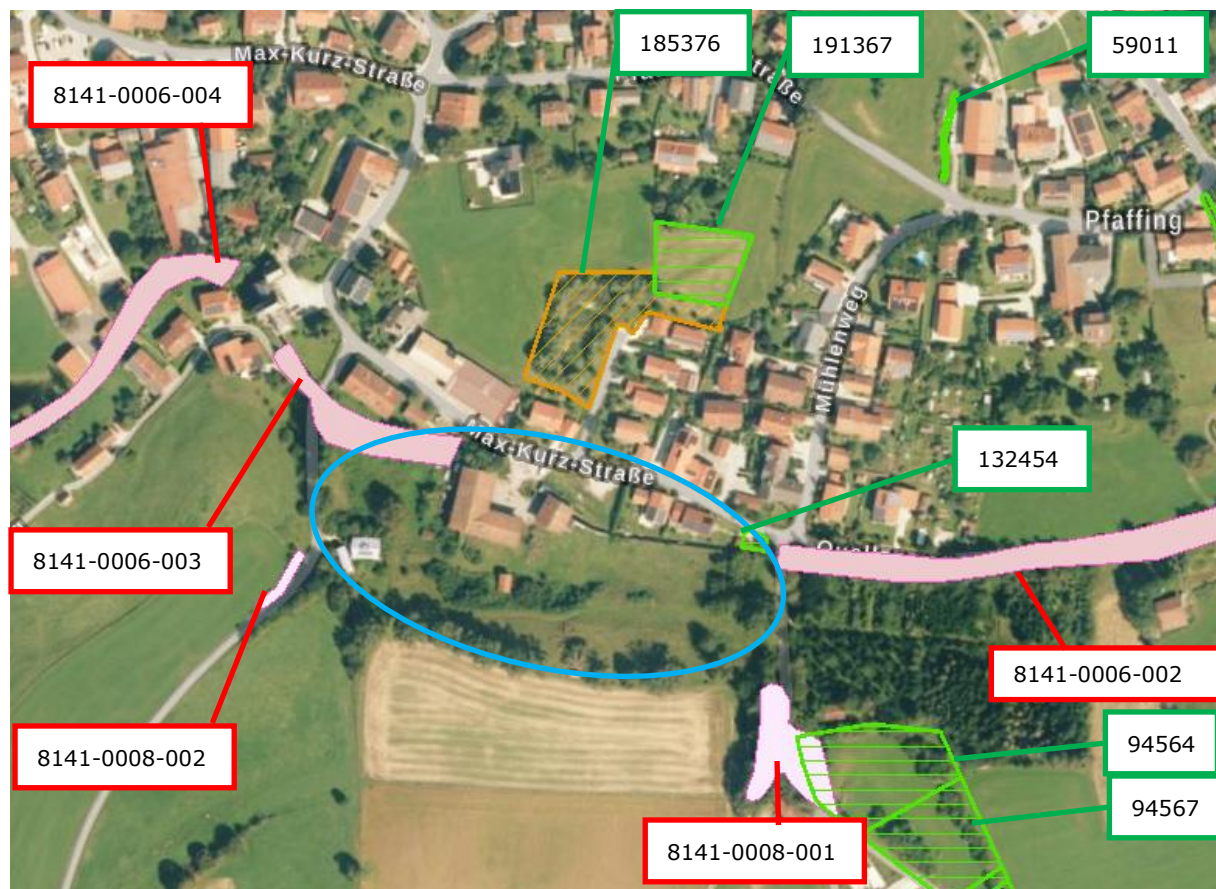


Abb. 12 Auszug aus der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung mit Darstellung von Ökokontoflächen, Markierung des Plangebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Natur und Naturgefahren © 2025 BayLfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

BiotopNr. / ÖFK-Lfd-Nr.	Überschrift / Entwicklungsziel
8141-0008-001	Gehölze und Altgrasfluren an Hohlwegböschungen südlich Chieming
8141-0008-002	
8141-0006-002	Unterlauf des Krebsbaches westlich Aufham bis zur Mündung in den Pfeffersee
8141-0006-003	
8141-0006-004	

BiotopNr. / ÖFK-Lfd-Nr.	Überschrift / Entwicklungsziel
185376	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, F - Fließgewässer, G - Grünland, M - Moor
191367	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, F - Fließgewässer, G - Grünland, M - Moor
59011	Keine Information
132454	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur
94564	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland, K - Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur
94567	B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, G - Grünland, K - Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur

Tab. 13 Bayerischen amtlichen Biotopkartierung und Beschreibung von Ökokontoflächen
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Natur und Naturgefahren

Der Vegetationsbestand des biotopkartierten Bereiches innerhalb des Plangebietes ist derzeit durch Schwarz-Erle (*Alnus incana*), Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) geprägt. In Teilbereichen sind Vorkommen von Fichte (*Picea abies*) und Gemeiner Schneebeere (*Symphoricarpos albus* var. *Laevigatus*) geprägt. Die Krautschicht ist dominiert durch Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kletten-Labkraut (*Galium aparine*).

Die Ausprägung der Fläche erfüllt aus folgenden Gründen nicht den Anforderungen eines Gewässer-Begleitgehölzes (siehe dazu auch folgende Bilder)

- Fehlende Gewässerdynamik durch verbaute Uferbereiche
- Bestockung oberhalb der Böschungskante ohne ausreichende Anbindung an das Gewässer, Vorhandensein von Neophyten (*Symphoricarpos albus*) und Fichten im betrachteten Teilbereich,
- Abundanz der Schneebeere beträgt nach Schätzung weniger als 50%, die Abundanz liegt bei etwa 20%. Das Vorhandensein ist jedoch als degradierendes Merkmal zu werten.
- Dominanz von Brennnessel im Unterwuchs





Abb. 14 Blick auf den Krebsbach als anthropogen überprägtes Gewässer mit nicht standortgerechter Begleitvegetation, Ortsbegehung 2024

Die Kriterien für andere geschützte Biotoptypen sind ebenfalls nicht erfüllt. Insgesamt weist der kartierte Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine hochwertige Biotopqualität mehr auf.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch natureconsult, Fachbüro Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freiraumökologie, 84503 Altötting, mit Stand 07.11.2017 durchgeführt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden durch Dr. Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten durch ein Zusatzgutachten mit Stand 21.09.2023 bestätigt.

Entsprechend des Gutachtens durch natureconsult wird Folgendes ausgeführt:

„Im Rahmen der Geländekartierungen wurde das rückzubauende Gebäude auf Spuren einer Besiedlung durch Fledermäuse und Gebäudebrüter untersucht. Weiterhin wurden die Baumbestände auf vorhandene Quartierstrukturen bzw. Brutplätze (v. a. Spechthöhlen, Nester) hin kartiert. Ebenso wurde das Gebiet auf Vorkommen der Zauneidechse hin untersucht.

(...) Im Rahmen der Gebäudebegehung konnten im Innenraum der Scheune keine Spuren einer Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt werden. Allerdings sind im Außenbereich nutzbare Windbretter vorhanden, für die eine Besiedlung im Rahmen der Begehung nicht ausgeschlossen werden kann. Diese sind bei den vorgegebenen Maßnahmen entsprechend berücksichtigt. Im Inneren der Scheune finden sich zwei alte, tw. Ausgebrochene Schwalbennester, die mit hoher Sicherheit 2017 nicht bebrütet wurden. Weiterhin befindet sich außen an einem Querbalken der südlichen Zufahrt ein Türkentaubennest, das im 2017 besetzt war.

(...) Im Rahmen der Kartierung konnten nur zwei Nachweise der Art erbracht werden. Einmal wurde am 09.06.2017 eine adulte männliche Zauneidechse auf einem umgestürzten Baum westlich der Scheune inmitten relativ hochwüchsiger Wiesenbestände beobachtet. Das Tier sonnte sich auf einem Stammstück. Am 26.08.2017 wurde ein juveniles Tier der Zauneidechse südwestlich des Anwesens, außerhalb des Untersuchungsgebiets, am Rand eines dort verlaufenden Weges beobachtet. Das Tier verschwand in einer kleinen Erdspalte.

Insgesamt entwickelte sich das Untersuchungsgebiet für die Zauneidechse im Jahresverlauf pessimal. Durch die Wiesen bzw. Weidenutzung entwickelten sich tw. sehr hochgrasige Bestände. Gerade das Umfeld des Fundpunkts des männlichen Tieres war schon vor dem Erfassungszeitpunkt von einer hochgrasigen Wiese und nitrophile Staudenfluren geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um ein durchwanderndes Tier gehandelt hat. Strukturell günstigere Bedingungen bestehen tw. im Bereich der Hangböschung. Hier finden sich vermehrt offenere Bereiche aber auch Oberbodenabbrüche. Allerdings ist die Exposition der Böschung nach Norden hin bezüglich der Besonnung dieser Bereiche als eher ungünstig einzustufen. (...)

Strukturkartierung

(...) Im Rahmen der Strukturkartierung konnten an diversen Bäumen im Untersuchungsgebiet artenschutzrechtlich relevante Strukturen erfasst werden. Wertgebende Strukturen fanden sich v. a. an der im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets stockenden Alteiche, die ausgeprägte Baumhöhlen und Rindenabplattungen sowie eine, im Jahr 2017 vom Kleiber besiedelte Buntspechthöhle aufweist. Neben der Alteiche fanden sich vereinzelt weitere wertgebende Strukturen, u. a. im Bereich der östlich des Anwesens befindlichen Obstbäume. Hier wurden u. a. wertgebende Baumhöhlen bzw. hohle Stammteile erfasst. An der südlichen Auffahrt zur Scheune fand sich in einem Walnussbaum eine vom Star besiedelte Buntspechthöhle. Bis auf letzteren Baum, ist keine der erfassten Strukturen vom Vorhaben betroffen. Nachstehende Abbildung bzw. Tabelle geben die Ergebnisse der Strukturkartierung wieder." (natureconsult, 2017)

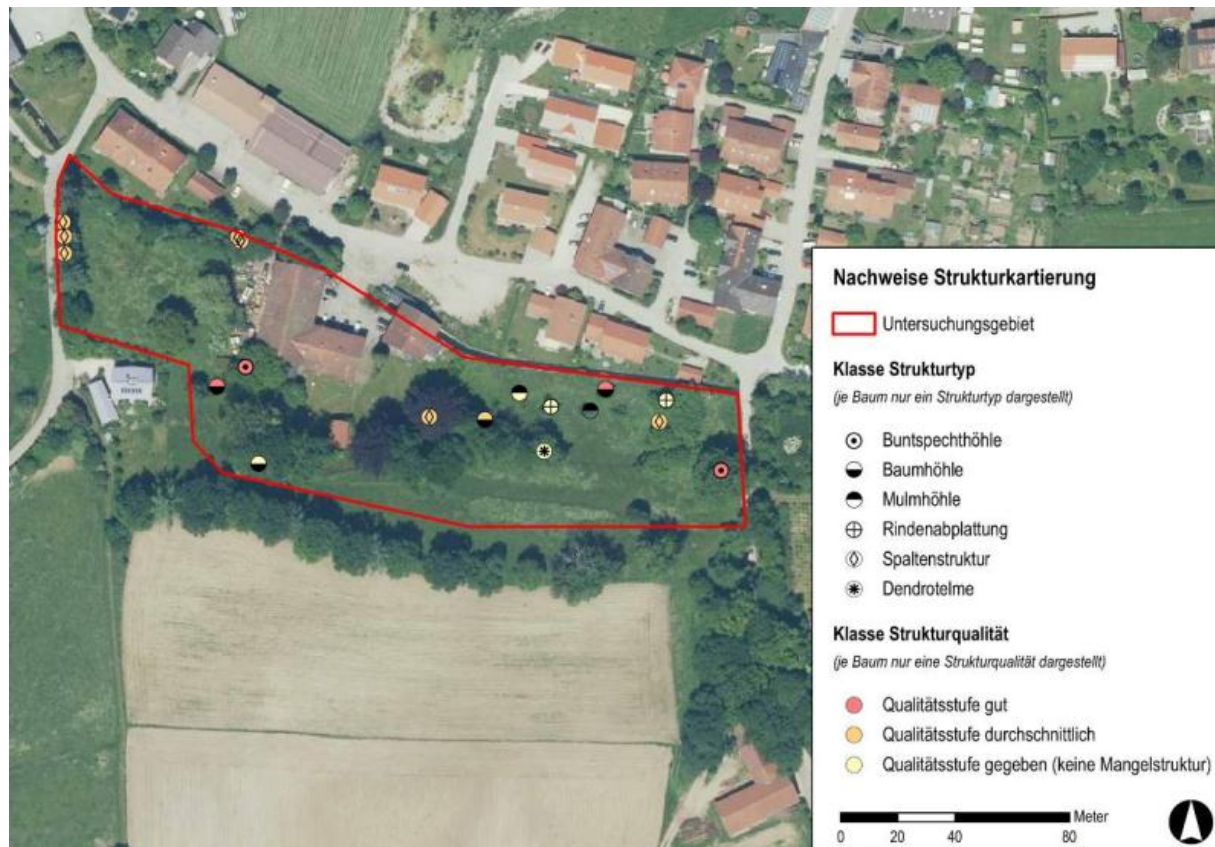


Abb. 15 Ergebnisse der Strukturkartierung: Lage der artenschutzrechtlich relevanten Strukturen.

Quelle: natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, 2017

Die Überprüfung des Gutachtens aus dem Jahr 2023 durch Dr. Manhart führt Folgendes ergänzend zum Gutachten aus:

„Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten wurden sowohl im Außenbereich als auch im Innenraum der Scheune nicht festgestellt. Im Rahmen der Begutachtung des Gebäudes konnten die Aussagen von Herrn Mayer, Büro natureconsult bestätigt werden.

(...) Ein Großteil des Geltungsbereichs ist von einer dichten und hochwüchsigen Grasfläche bedeckt. An der vom Gutachter eingeschätzten suboptimalen Habitatqualität des Geltungsbereichs für die Zauneidechse hat sich nichts geändert. Bei der Ortsbegehung wurden keine Zauneidechsen beobachtet. Der Geltungsbereich ist In der saP wurde an einem Walnussbaum östlich der Scheune ein Walnussbaum eine Spechthöhle nachgewiesen. Der Baum wurde aufgrund der Bruchgefahr bereits entnommen. Im Baufeld befinden sich noch eine Thuja (Abb. 12) sowie eine Buche (Abb. 13, 14). An beiden Gehölzen wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen festgestellt.

(...) Zur Überprüfung der Aktualität der saP vom 07.11.2017 bezüglich des Bebauungsplans Max-Kurz-Straße erfolgte am 20.09.2023 eine Ortsbegehung. Dabei ergaben sich keine neuen essentiellen Erkenntnisse, die eine Änderung der saP hinsichtlich des bearbeiteten

Arteninventars bzw. der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich machen. Die saP behält nach wie vor ihre Gültigkeit. Die darin enthaltenen Maßnahmen zur Vermeidung (M-01 bis M-03) bzw. die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-01) sind umzusetzen“ (Manhart, 2023)

6.6.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Während der Bauzeit kann es zu einem temporären Meideverhalten von Vögeln kommen.

In Bezug auf Fledermäuse führt die Bebauung zu einem teilweisen Verlust von möglichen Jagdgebieten und Einzelquartieren. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Bauarbeiten außerhalb der sensiblen Zeiträume für Fledermäuse und Vögel durchzuführen. Wertgebende Strukturen wie Gehölze sind in der Bauzeit zu sichern, um diese dauerhaft zu erhalten.

Durch Gehölzrodungen verloren gehende hochwertige Habitatstrukturen sind durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Umfeld (CEF-Maßnahmen) zu ersetzen.

Grundsätzlich stellt der Lebensraumverlust eine Verschlechterung des örtlichen Lebensraumangebots für Tiere und Pflanzen dar. In der umliegenden Umgebung sind aber genügend gleichwertige Flächen verfügbar, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen unwahrscheinlich ist.

Weiterhin werden im Rahmen des Baus des Projekts auch Grünflächen neu gestaltet und angelegt. Durch Gehölzpflanzungen sowie durch Vorgaben zur Aufwertung des Gewässerbegleitgehölzes am Krebsbach können bestehende Beeinträchtigungen bspw. durch Lebensraumuntypische Arten bzw. Neophyten beseitigt werden.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Allgemein wird auf die gesetzlichen Rodungszeiträume für Gehölze hingewiesen.

6.6.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Im Rahmen des Vorhabens sind jedoch auch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt diese beziehen sich insbesondere auf die Entwicklung der Uferbegleitvegetation aber auch bspw. die Bereiche des Retentionsbeckens.

Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist als gering einzustufen. Der Wirkraum ist auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt als gering-erheblich eingestuft.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

6.6.2.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen/Tiere	gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

6.6.3 Schutzgut Fläche

6.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Das Plangebiet ist in Teilen bereits durch Bebauung mit Gebäuden sowie Verkehrsflächen geprägt. Die durch Bebauung bereits beanspruchte Fläche entspricht im Bestand etwa 0,237 ha.

Die bereits bebauten Bereiche weisen eine Degradation des Schutzgutes auf. Nutzungseinschränkungen durch Bauverbotszonen o. Ä. bestehen nicht.

6.6.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet umfasst ca. 1,781 ha im Bestand.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Durch das Vorhaben werden bestehende Gebäude voraussichtlich zurückgebaut, sodass eine Nachverdichtung stattfinden kann.

Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in Deutschland zwischen den Jahren 2011 und 2021 von 46,1 Quadratmetern auf 47,4 Quadratmeter erhöht (Umweltbundesamt 2024).

Dies ist auf die weiterhin steigende Verfügbarkeit von Eigenheimen und großzügigen Wohnungen zurückzuführen, obwohl die durchschnittliche Größe der Haushalte abnimmt und insbesondere die Anzahl von Ein-Personen-Haushalten zunimmt.

Die Nutzungskonzepte sehen die Bereitstellung von Wohnraum vor allem für alleinstehende Senioren dar. Durch das Konzept wird der Pro-Kopf-Bedarf der Bewohner an Wohnraum deutlich reduziert. Dies ergibt sich durch kombinierte Nutzungen von bspw. einer Großküche aber auch durch Aufenthaltsräume et cetera.

Die Planung orientiert sich an einer bestehenden Ortsstraße die zur Erschließung des Vorhabens genutzt wird. Somit kann die geplante Nutzung an bereits vorhandene Infrastruktur in Form von einer Erschließung (Straße, Leitungen für Ab- und Frischwasser etc.) angebunden werden.

Baubedingt sind aufgrund der Art der Planung keine externen Baustelleneinrichtungsflächen notwendig. Die baubedingten Auswirkungen werden daher mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

Aufgrund der Reaktivierung von Konversionsflächen im Innenbereich sowie der Stapelung von Nutzungen wird die Erheblichkeit der Planung anlage- und betriebsbedingt als gering beurteilt.

6.6.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.6.4 Schutzgut Boden

6.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern sind die überwiegenden Bereiche des Planungsgebiets geprägt durch „Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“ [Legendeneinheit 68]. Im Süden des Plangebiets wird der Boden als „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 29b] beschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des Kartiermaßstabes der verwendeten Grundlagen Abweichungen zu den vorherrschenden Böden im Gebiet im Vergleich zur folgenden Abbildung zu erwarten sind.



Abb. 16 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2025 BayLfU; Geobasisdaten: © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung

Entsprechend der Moorbodenkarte MBK25 von Bayern sind innerhalb des Plangebiets keine Moorstandorte verzeichnet. (Quelle: UmweltAtlas – Boden).

Entsprechend der Ingenieurb biologischen Bewertung des Standorts werden folgende Angaben gemacht:

Im Untergrund sind bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen zu erwarten.

Der Baugrund wird als wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar beschrieben.

Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit im Gebiet ist sehr gering bis gering. (Quelle: UmweltAtlas – Baugrund).

Entsprechend der Bodenkundlichen Standortdaten wird die Nährstoffverfügbarkeit im Gebiet als hoch bewertet. Der Boden ist sehr stark humos. Das Pflanzenverfügbare Bodenwasser ist sehr gering. (Quelle: UmweltAtlas – Bodenkundliche Standortdaten).

Die örtlichen Böden sind aufgrund ihrer hohen Nährstoffverfügbarkeit in den nicht durch Bebauung beeinträchtigten Bereichen als gut bis sehr gut zu bewerten.

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein geotechnisches Baugrundgutachten von dem Büro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 83101 Rohrdorf, Stand 13.05.2025, angefertigt. Das Gutachten führt Folgendes aus:

„Der Untergrund des Baugeländes besteht aus kiesigen Moränenablagerungen, die im Randbereich des Gletschers sedimentiert wurden. Zwischen den überwiegend kiesigen Abschnitten findet sich eine schluffige Moräne. Durch den im Süden liegenden Hang wurde Material in das Gelände gespült, es bildet sich der Hanglehm. Mit der Bebauung wurde das Gelände zum Teil aufgefüllt.

Schichtenfolge

Entsprechend der geologischen Situation wurde in den Sondierungen das folgende Baugrundprofil angetroffen:

: Mutterboden : Auffüllung : Hanglehm : kiesige und schluffige Moräne

(...) Die Auffüllung besteht aus einem stark organischen, stark sandigen und stark kiesigen Schluff. In der Auffüllung sind bis zu 2 % an Ziegelbruch vorhanden. Die Konsistenz wurde manuell am Bohrgut mit weich eingestuft. Die Schlagzahlen der schweren Rammsondierung zeigen mit N10 = 0-1 Schlag eine sehr weiche Konsistenz bzw. sehr locker Lagerungsdichte an. Die Auffüllung ist gering tragfähig, neigt zu Differenzsetzungen und ist als Gründungsunterlage nicht geeignet.

(...) Eine Versickerung ist nur im östlichen Bereich möglich. Auf Grund des hohen Grundwasserstandes eignet sich die Oberflächen und Muldenversickerung.

Bemessungsdurchlässigkeit $k_f = 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$
 Mittlere höchster Grundwasserstand $MHW = 526,60 \text{ m ü NN}$

Es bietet sich an einen Überlauf in den Krebsbach vorzusehen." (Ohin, 2025)

Für detaillierte Angaben zur Gründung und Wasserhaltung etc. ist Einblick in das Gutachten zu nehmen.

Hinweise auf Geogefahren bzw. -risiken oder Altlasten liegen nicht vor.

6.6.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bauflächen werden zum Teil Böden beansprucht die bereits durch eine Bebauung bzw. Versiegelung wesentlich vorgeprägt sind.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen in den bisherigen Grünflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch die mögliche Unterkellerung des Gebäudes erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Nachdem die Böden im Bereich der Grünflächen bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden auch unter Berücksichtigung der Nutzung bereits vorgeprägter Flächen, als hoch zu bewerten.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Traunstein unverzüglich zu benachrichtigen.

6.6.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 0,6 bzw. in außerhalb liegenden Bereichen 0,4. Es wird somit ein mittlerer bis hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt. Die anlagebedingten Auswirkungen werden als hoch angesehen.

6.6.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche bzw. als Mischgebiet, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

Unter Berücksichtigung des faktischen Überschwemmungsgebiets innerhalb des Plangebiets (siehe Kapitel 5.2.4 und 6.6.5) wird darauf hingewiesen, dass für Verkehrsflächen und bauliche Anlagen eine hochwasserangepasste Bauweise entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften und DIN-Normen zu errichten ist um schadhafte Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen im Hochwasserfall zu vermeiden.

6.6.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.6.5 Schutzgut Wasser

6.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeit, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung“ eingestuft.

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 werden die hydrogeologischen Einheiten des Planungsgebiets als „Talschotter, i. d. R. mit Anbindung an das Talgrundwasser“ klassifiziert.

Die Gesteinsausbildung wird entsprechend dHK100 als „Kies, schluffig bis sandig, karbonatreich, bereichsweise dünne schluffige oder sandige Zwischenschichten; Mächtigkeit 1 bis 25 m, im Innthal bis 40 m, in glazial übertieften Alpentälern mehrere 10er Meter“ beschrieben.

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren- befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Bereiche innerhalb wassersensibler Standorte werden grundsätzlich vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier allgemein beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) des Krebsbaches.

Zur Untersuchung, ob durch die Planung im Hochwasserfall Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen und Fließtiefen im Krebsbach vorliegen und ob ein Retentionsraumverlust entsteht, wurde durch das Ingenieurbüro aquasoli ein hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“ mit Datum vom 12.03.2024 erstellt, das mit Datum vom 09.09.2024 fortgeschrieben wurde.

Auf dem Flurstück 99 der Gemarkung Chieming wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Der überplante Bereich liegt innerhalb eines fluvialen Überschwemmungsbereichs und überschneidet sich mit dem faktischen Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ100) am Krebsbach.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Im Istzustand tritt der Hochwasserabfluss des Krebsbachs bereits unmittelbar nach der Zugaberandbedingung beidseitig über die Ufer und strömt ins Vorland. Der Abfluss folgt der Topografie entsprechend in westlicher Richtung

Im Bereich der Brücke am Mühlenweg verengt sich der Abflussquerschnitt, es bildet sich ein Abflussast auf der Max-Kurz-Straße aus, der in weiterer Folge in westlicher Richtung abströmt. Der Abfluss im Gerinne oberhalb des Triebwerks wird über die automatische Steuerung geregelt.

Im Hochwasserfall wird der Leerschuss am Triebwerk hydraulisch geöffnet. Im Abflussmodell wird daher der Leerschuss am Triebwerksgebäude als geöffnet modelliert (Schütz gezogen). Die Hochwasserentlastung in Form des Streichwehrs mit anschließendem Bypassgerinne wird zusätzlich vom Hochwasserabfluss des Krebsbachs beaufschlagt. Dennoch kommt es weiterhin zu einem Rückstau und damit verbunden zu Ausuferungen auf das beplante Flurstück 99. Ca. $2,0 \text{ m}^3/\text{s}$ strömen ins linke Vorland und bilden einen Abflussast zwischen dem Triebwerksgebäude und der bestehenden Bebauung auf dem Flurstück 99 aus. Die Fließtiefen auf dem Flurstück 99 betragen bis zu $0,50 \text{ m}$. Abbildung 4.2 zeigt die max. Wasserspiegellagen für den Lastfall HQ100 im Istzustand.“ (IB aquasoli, 2024)

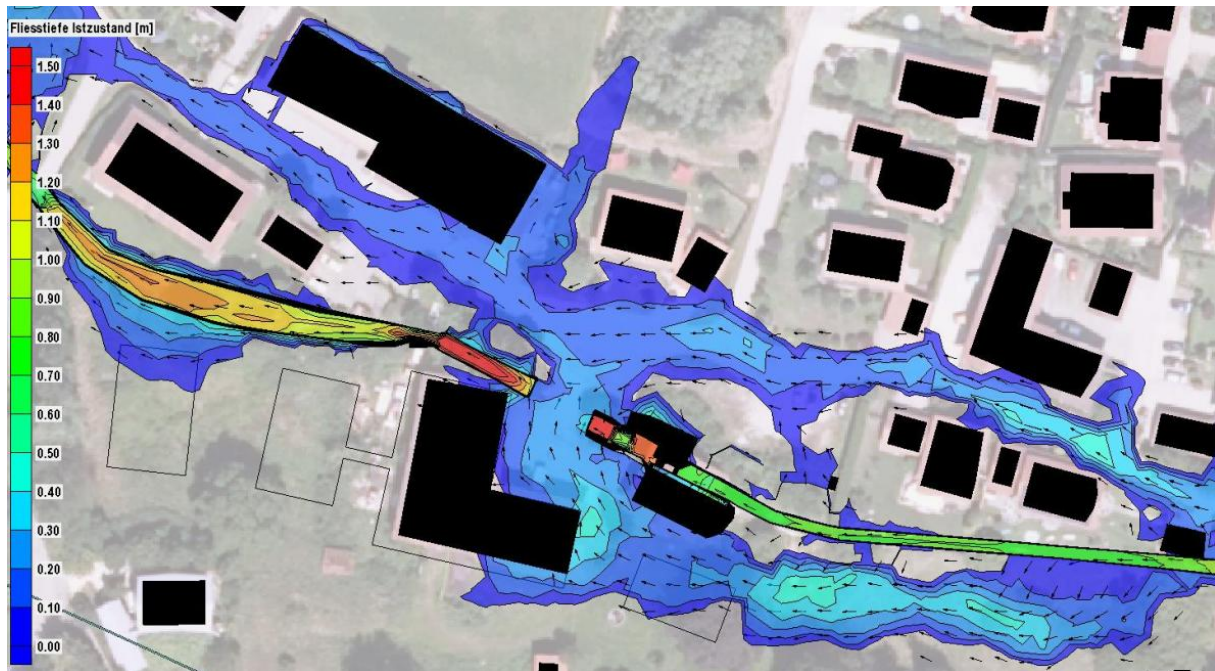


Abb. 17 Auszug Hydrotechnisches Gutachten: Maximale Fließtiefe HQ100 im Istzustand – ohne Maßstab

Quelle: Aqua Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, aquasoli

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Krebsbach, ein Gewässer III. Ordnung das im Bereich des Plangebiets aber auch unmittelbar angrenzend eine starke anthropogene Überprägung durch den naturfernen Verbau des Gewässerprofils in den Rand- und Solbereichen aufweist.

Teilbereiche innerhalb des Plangebiets sind durch den bestehenden Kraftwerkkanal zusätzlich überbaut.



Abb. 18 Krebsbach mit bestehendem U-Profil und Überbauung

Oberflächenwasserabfluss

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets keine potentiellen Fließwege oder Anstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 19 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch schwarz umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Der Planungsbereich weist im Süden ein Gefälle von etwa 19 % auf. Durch die örtliche Topographie ist ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser gegeben.

Grundwasser

Im Rahmen des Vorhabens wurde ein geotechnisches Baugrundgutachten von dem Büro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 83101 Rohrdorf, Stand 13.05.2025, angefertigt. Das Gutachten führt Folgendes aus:

„Die Wasserstandsbeobachtungen sind wie folgt zusammenzustellen:

Bohrung	Ansatzhöhe	Grundwasser angebohrt		Grundwasser bei Bohrende	
	m ü NN	m unter Gelände	m ü NN	m unter Gelände	m ü NN
RKS 1	527,87	1,5	526,37	1,5	526,37
RKS 2	527,54	1,42	526,12	1,42	526,12
RKS 3	527,84	2,60	525,24	2,60	525,24
RKS 4	526,39	1,90	524,49	1,05	525,34
Bach Osten	525,8	0	525,8	0	525,8
Bach Westen	525,32	0	525,32	0	525,32

Tab. 20 Grundwasserstände im Plangebiet
Quelle: Geotechnisches Baugrundgutachten,Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 83101 Rohrdorf, Stand 13.05.2025

Die Flurabstände schwanken zwischen 1,40 m und 1,50 m im Osten und 2,60 m und 1,05 m im Westen. Das Grundwasser stellt sich im Osten im Mittel auf 526,25 m ü NN ein und im Westen auf 525,30 m ü NN. Der Wasserspiegel des Baches beträgt 525,8 M IM Osten und 525,32 m im Westen. Der Bach ist ca.60 cm Tief. Das Grundwasser fließt, der Auswertung obiger NN-Höhen folgend, in westliche Richtung ab. Es ist von einer Korrespondenz mit dem Krebsbach (Vorflut) auszugehen. Der Grundwasserleiter ist die kiesige Moräne. Diese Schicht steht als flächig verbreiteter eingeschnittener Aquifer an. Die Grundwassersohlschicht wurde mit den 7,0 m tiefen Sondierungen nicht angetroffen.

Der Grundwasserleiter wird aufgrund seiner Ausdehnung und seiner geringen Durchlässigkeit von geringen Wassermengen durchströmt. Das Grundwasser kommt im Oberlauf weiter im Osten aus einem Torfgebiet, daher ist das Grundwasser in die Expositionsklasse XA1 schwach betonangreifend einzustufen“ (Ohin, 2025)

6.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder angrenzende Fließgewässer, treten bei Einhaltung der geltenden technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Während der Bauphase wird es aufgrund der zum Teil geringen Grundwasserflurabstände und notwendiger Gründungsmaßnahmen zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und wieder einleiten) können diese Beeinträchtigungen minimiert werden. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der mittleren Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) sowie der geplanten Maßnahmen im Bereich der Ergänzungsflächen nicht zu erwarten. Gravierende Veränderungen der Grundwasserströme sind daher nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Kleinräumig kann es zu Veränderungen kommen, großräumig sind allerdings keine Veränderungen zu erwarten.

Nach derzeitiger Einschätzung sind durch das geplante Vorhaben, aufgrund der wahrscheinlichen Eingriffe in vorhandene Grundwasserschichten, baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Eingriffe in das Grundwasser, wie bspw.

- eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer,
- das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser,
- das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser)

erlaubnispflichtig sind. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist vor Baubeginn beim Landratsamt Traunstein zu beantragen.

Die vorliegende Entwässerungsplanung des Gebietes sieht die Einrichtung von Retentionsflächen vor.

Oberflächenwasser

Im Randbereich des stark anthropogen geprägten Krebsbachs ist die Herstellung einer Leitstruktur zur Lenkung des Wasserabflusses geplant.

Durch die Maßnahme findet kein wesentlicher bzw. nachteilhafter Eingriff in die Gewässersole bzw. die Randbereiche des Krebsbachs statt. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Wassertemperatur, -qualität oder der Fließrichtung sind durch die Art der Planung unter Einhaltung der bautechnischen Standards nicht zu prognostizieren.

Die Eingriffe werden mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

6.6.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Innerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für Teilflächen außerhalb wird die GRZ 0,6 festgesetzt.

Als Kompensationsmaßnahme von versiegelten Flächen wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche, zum Beispiel durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze angestrebt. Zudem werden in den Randbereichen der Planung umfassend nicht bebaubare Flächen mit dem Zweck der Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Anlage zur breitflächigen Versickerung, zur Unterstützung der allgemeinen Entwässerung des Plangebietes geplant.

Oberflächenwasser

Entsprechend des Hydraulischen Gutachtens des IB aquasoli wird Folgendes ausgeführt:

„Um nach § 78 WHG ein Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet zuzulassen, ist der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Maßgeblich hierfür ist der Lastfall HQ100.

Ebenso ist keine nachteilige Auswirkung auf die Abflusssituation und den Hochwasserabfluss sicherzustellen. Um die oben beschriebenen wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu erfüllen, ist in Flutkorridor gemäß Gutachten aquasoli, März 2024 dauerhaft sicherzustellen. Anstelle des südlichen Gebäudeteils der Wasserkraftanlage ist eine Mauer mit einer Länge von 7 m, gemäß Planskizze IB Häupler (Aug. 2024) und einer Kronenhöhe von mindestens 527,65 mNN vorzusehen.

Zudem ist im östlichen Bereich des beplanten Flurstücks 99 eine Abgrabung im Flutkorridor mit einem Volumen von 200 m³ für den Ausgleich des Retentionsraumverlustes vor Herstellung der Gebäude umzusetzen. Dies kann z.B. bei einer Grundfläche von ca. 290 m² mit einem Abgrabungsniveau von 527.7 m_{üNN} und einer Abgrabungstiefe bis 1 m hergestellt werden. Für Böschungen wird eine Neigung von 1:3 bis 1:2,5 empfohlen. Die folgende Abbildung zeigt die hydraulischen Vorgaben für den Planungszustand wie Mauer als Strömungsleitelement, Flutkorridor und Abgrabung.

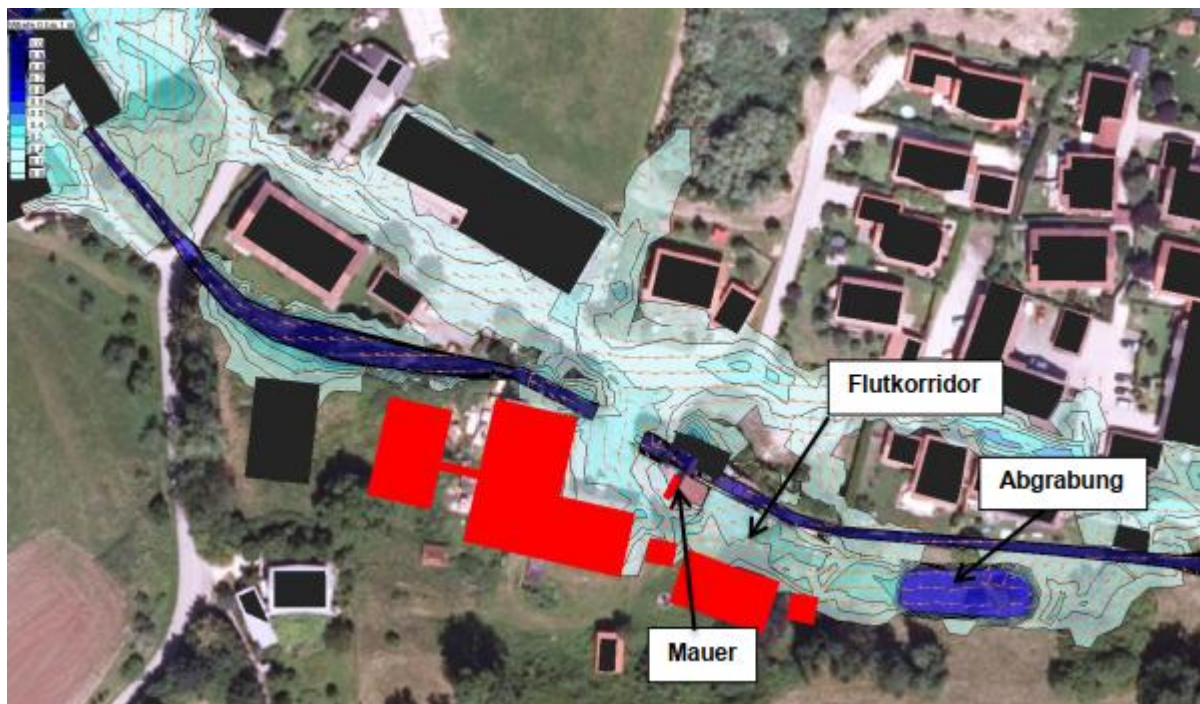


Abb. 21 Auszug Hydrotechnisches Gutachten: Differenz der Fließtiefe HQ100 – ohne Maßstab

Quelle: Aqua Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, aquasoli

Auch im angepassten Planungszustand bildet sich weiterhin der Abflussast im linken Vorland des Krebsbachs aus. Durch die Mauer als Strömungselement anstelle des Nebengebäudes wird verhindert, dass die Wasserspiegellagen im angepassten Planungszustand zu weit absinken und einen Retentionsraumverlust erzeugen. Die maximalen Wasserspiegellagen im angepassten Planungszustand sind in Abbildung 4.4 dargestellt.

(...) Die Vergleichsrechnung mit Auswertung der Wasserspiegeldifferenzen ergibt, dass es auch im angepassten Planungszustand zu keiner Beeinträchtigung der Fließtiefen für angrenzende Bereiche kommt. Im Bereich der Max-Kurz-Straße kommt es zu einer Wasserspiegelveränderung von maximal +/- 1cm. Diese Veränderung wird als nicht signifikant bewertet und liegt im Toleranzbereich der Modellgenauigkeit von weniger als 2 cm. Innerhalb des Planungsbereichs treten bedingt durch die geplanten Abgrabungen zur Herstellung des Flutkorridors und des Retentionsraumausgleichs erhöhte Fließtiefen auf. Durch die Abgrabung von 200 m³ im östlichen Bereich des Flurstücks wird der Retentionsraumverlust vollständig ausgeglichen." (aquasoli, 2024)

Die durch die wasserbaulich notwendigen Eingriffe in Form der Hochwasserschutzmauer, sowie Erstellung eines Retentionsbeckens notwendigen Eingriffe werden für den Krebsbach anlage- und betriebsbedingt als gering erheblich bewertet.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Auf Grund der örtlichen Topografie kann es bei Starkregenereignissen potenziell zu wild abfließendem Oberflächenwasser von Süden nach Norden kommen. Durch die vorliegende Planung findet keine Ab- oder Umleitung von potenziellen Fließströmen statt. Das herzustellende Retentionsbecken ist potenziell geeignet abfließendes Wasser anzustauen und örtlich zu versickern.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

6.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenge-wässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.6.6 Klima und Lufthygiene

6.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die mittleren Niederschläge werden für die Nachbargemeinde Chieming mit ca. 1.690 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,0 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immer feuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Flächenaufheizung

Die versiegelten Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Durch die bereits bebauten und versiegelten Bereiche liegen im Gebiet bereits geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Kalt- und Frischluftschneisen

Frischluftschneisen und Kaltluftleitbahnen sind essentielle Elemente des örtlichen Luftaustauschs und können einen signifikanten Beitrag zur Reduzierung der Auswirkungen des Hitzeinseleffekts in urbanen Gebieten leisten.

Als relevante Kaltluftentstehungsgebiete werden großflächige Grünbereiche identifiziert, wie beispielsweise Wiesen, Felder, Brachland, Gartenland und Wälder. Das Freihalten bzw. die Schaffung von Frischluftschneisen leitet kühle Luft aus dem Umland in die besiedelten Gebiete hinein und trägt zum Abtransport der von Gebäuden und Infrastruktur gespeicherten Wärme bei. In dicht bebauten Gebieten ist dieser Luftaustausch aufgrund des fehlenden Anschlusses an Frischluftschneisen häufig nicht oder nur unzureichend möglich.

Die Grünflächen innerhalb des Plangebiets wie Grün- und Gehölzstrukturen in der unmittelbaren Umgebung stellen kleinklimatisch wirksame Strukturen zur Kalt- und Frischluftproduktion dar. Insbesondere bedingt durch die Topografie ist anzunehmen, dass Kalt- und Frischluft das Gebiet von Süden nach Norden durchströmt.

Eine wesentliche Kaltluftbahn stellt der Krebsbach dar. Die Bedeutung des Krebsbachs für das örtliche Kleinklima im Umfeld wird als wesentlich bewertet.

Klimawandel

Das Klimainformationssystem Bayern (BayKIS) liefert Informationen über die möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen in verschiedenen Regionen Bayerns bis zum Jahr 2100. Verschiedene Klimaszenarien verdeutlichen dabei die Entwicklung der künftigen globalen Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit von global umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen. So gibt es ein Szenario mit Klimaschutz (RCP 2.6), bei welchem die Treibhausgaskonzentration langfristig stabilisiert und somit die 2-Grad-Obergrenze nicht überschritten wird. Des

Weiteren gibt es ein Szenario mit gemäßigten Klimaschutz (RCP 4.5) und ein Szenario ohne Klimaschutz (RCP 8.5).

Für die Region Rosenheim – Berchtesgadener Land – Traunstein liefern die Emissionsszenarien folgende Änderungssignale:

Zukunft	Mittlere Jahrestemperatur			Jahresniederschlag		
	Minimum	Mittelwert	Maximum	Minimum	Mittelwert	Maximum
Nahe Zukunft (2021 – 2050)	+ 0,8 °C bis + 0,9 °C	+ 1,0 °C bis + 1,5 °C	+ 1,5 °C bis + 2,2 °C	- 11,4 % bis + 0,5 %	+ 4,1 % bis + 4,3 %	+ 10,5 % bis + 13,2 %
Mittlere Zukunft (2041 – 2070)	+ 0,9 °C bis + 1,7 °C	+ 1,2 °C bis + 2,3 °C	+ 1,6 °C bis + 3,2 °C	- 13,0 % bis + 1,2 %	+ 2,6 % bis + 4,4 %	+ 7,3 % bis + 12,7 %
Ferne Zukunft 2071 – 2100)	+ 0,8 °C bis + 3,1 °C	+ 1,1 °C bis + 4,0 °C	+ 1,6 °C bis + 4,8 °C	- 18,8 % bis + 1,8 %	+ 2,7 % bis + 6,3 %	+ 12,0 % bis + 18,8 %

Tab. 10 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag

Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2025 LfU

6.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Planung findet eine Nachverdichtung im Bestand statt. Es entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch den Betrieb von Baufahrzeugen.

Baubedingt kommt es zu Gehölzrodungen. Die bestehenden Gehölze stellen jedoch keine kleinklimatisch wirksamen Bestände dar. Es handelt sich vorwiegend um Sträucher und Bäume junger bis mittlerer Altersklassen.

Die Auswirkungen stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.6.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Im Umgriff der neuen Bauflächen sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen. Abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann die Flächen durchströmen.

Die geplanten Gehölzpflanzungen sind zur kleinräumigen Verbesserung der örtlichen Kalt- und Frischluftproduktion geeignet.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.6.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden gärtnerischen Nutzung werden die neuen Baukörper eine geringe Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B. Gewerbeflächen). Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung des Gebäudes ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.6.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

6.6.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

6.6.7.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern wird die Fläche dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet.

Der Planungsbereich selbst stellt derzeit eine Konversionsfläche dar: Der Gebäudebestand wird nur geringfügig genutzt. Die Grünflächen weisen deutliche Pflegerückstände auf bzw. spiegelt die örtliche Ausprägung von Natur und Landschaft keine besondere Eigenart der Region wider.

Besondere Sichtachsen sind durch den bestehenden Gehölzbestand weitgehend nicht sichtbar. Der Krebsbach als potenziell hochwertiges Landschaftselement ist durch Gehölze und Verbauung weitgehend nicht sichtbar und befindet sich in einem naturfernen Zustand.

Das Landschaftsbild wird örtlich mit einer geringen Güteklasse bewertet.

6.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen.

Eingriffe in ortsbildprägende Gehölzstrukturen finden nicht statt.

Aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

6.6.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist Teil der bestehenden Ortsrandeingrünung, die den Übergang der Siedlung in die freie Landschaft gestaltet.

Die Nutzungsumwandlung führt hinsichtlich seiner Größe und Gestaltung zur Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Die Bebauung wird das Erscheinungsbild durch den Verlust Freifläche verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt.

Im Rahmen der Bebauung herzustellende Hochwasserschutzmaßnahmen werden in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der wesentlichen Vorprägung des Krebsbachs durch naturferne Strukturen als gering erheblich bewertet.

Um Eingriffe in das Landschaftsbild dennoch zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen zur Grünordnung.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild anlagebedingt mittlere Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Betriebsbedingt werden gering Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild prognostiziert.

6.6.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.6.8.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Boden- oder Baudenkmäler.

6.6.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Direkte Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6.6.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur und Sachgüter

6.6.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.



Abb. 22 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009
Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächen-gewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung

<div> <div> Lese- richtung ↓ </div> </div>	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur- und Sach-güter
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwas-serfilter Wasserspei-cher		Einfluss auf Grundwas-serneubil-dung Entstehung von Kalt- und Frisch-luft		Wirtschaf-tliche Nutzung als Störfak-tor
Klima und Luft	Gesunde Le-bensverhält-nisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch-luftentste-hung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klima-schädlichen Gasen	Einfluss über Verduns-tungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Land-schaft	Bauwerke, z. B. Lärm-schutzanla-gen als Stör-faktor Entwicklung einer typ. Kulturland-schaft	Bewuchs und Arten-reichtum als Charakteris-tikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakte-risierendes Element	Oberflächen-gewässer als Charak-teristik-um der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charak-teristikum der Eigenart
Kultur- und Sach-güter	Erholung als Störfaktor	Substanz-schädigung		Archivfunk-tion	Erosion von Baudenkmä-lern	Luftqualität als Einfluss-faktor auf Substanz		

Tab. 14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

6.6.10 Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Reversibilität

Die Schwere der Auswirkungen wird durch deren Qualität bzw. Intensität bestimmt. Dabei sind auch die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der betroffenen Schutzgüter von Bedeutung. Je nach Vorhabenstyp kann auch die Dauer von Umweltauswirkungen erschwerend wirken (beschränkt auf bestimmten Zeitraum / permanente Beeinträchtigung). Auch die Häufigkeit kann vorhabenspezifisch für die Schwere der Umweltauswirkungen bedeutsam sein.

Die vorliegende Planung stellt im Wesentlichen eine Reaktivierung von bestehenden Konversionsflächen dar. Durch die Planung findet eine örtliche Nachverdichtung entlang des Krebsbaches statt. Dies dient grundsätzlich einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vermeidet die Überplanung bislang unbeanspruchter Flächen im Außenbereich.

In der Gesamterheblichkeit sind durch die Planung lediglich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

In der Beurteilung der Auswirkungen wurden die wasserbaulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz berücksichtigt. Schwerwiegende Auswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Bei den zu erwartenden Beeinträchtigungen handelt es sich um permanente Beeinträchtigungen.

Im Übrigen wird auf die vorhergehende Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter sowie auf die Fachgutachten im Anhang verwiesen.

6.7 Alternativen (Planungsvarianten)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die Beibehaltung des derzeitigen Bebauungsplanes. Damit wäre die geplante Umstrukturierung mit Errichtung des Seniorenzentrums im vorgesehenen Umfang nicht erreichbar, da der bestehende Bebauungsplan weitestgehend bestandsorientierte Bauräume festsetzt und zudem eine geringere Wandhöhe zulässig ist als im Bestand vorhanden.

Eine weitere Variante ist die Aufhebung des Bebauungsplanes. Diese Variante scheidet aber aus städtebaulichen Gründen aus, weil die Umsetzung des gemeindlichen Planungszieles deutlich weniger genau gesteuert werden kann und zweifelhaft ist, ob sich das gemeindliche Planungskonzept aus der Eigenart der näheren Umgebung eindeutig ableiten lässt.

Geprüft wurde auch eine stärkere Verdichtung im westlichen Teilbereich des Plangebietes. Dies ist grundsätzlich möglich. Allerdings soll in diesem Teilbereich ein Übergang zur bestehenden Bebauung mit geringerer baulicher Dichte bestehen bleiben.

6.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 1,781 ha

Flächen ohne Eingriffe im Sinn der Eingriffsregelung abzgl. ca. 1,115 ha

Verkehrsfläche / Baubestand abzgl. ca. 0,202 ha

Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich
einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff **ca. 0,372 ha**

6.8.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf unterschiedlich landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen
- Gehölz- und Baumgruppen

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Geltungsbereichs. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen).

Eingriffsbereich: Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	Ruderalfläche (> 5 Jahre) mit einzelnen überwiegend heimischen Gehölzen
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II - III	Oberflächengewässer mit veränderter Wasserführung, Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand, Retentionsbereich
Klima / Luft	II	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild	II	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 15 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie II überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen:

Kategorie II

Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Eingriffsbereich: Gehölz- und Baumgruppen

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	III	Alte Hecken und Baumgruppen
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	III	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand, Retentionsbereich
Klima / Luft	II	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

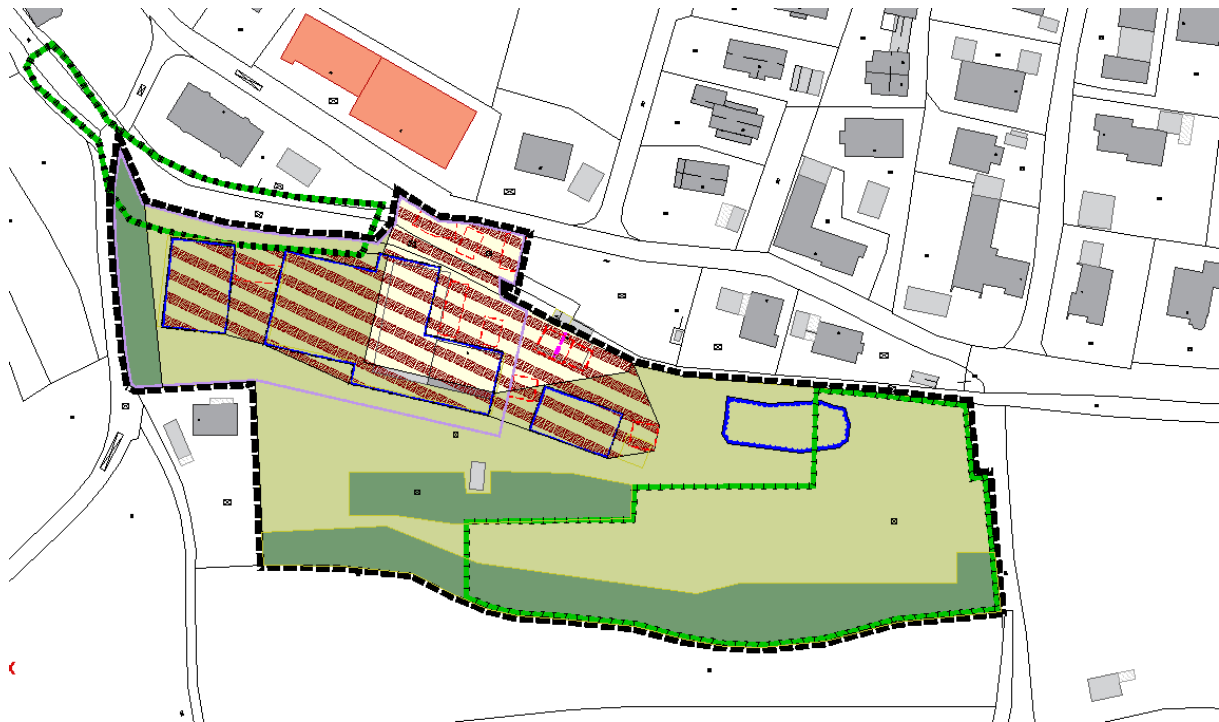
Tab. 16 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie II überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.




> Gehölz und Baumgruppen:

Kategorie II


Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft



EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

-  Kategorie II
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Flächen der Kategorie III,
Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Flächen mit Baubestand
§ 34 BauGB, nicht ausgleichsrelevant / Ausgleichsfläche

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

-  Bebauung Typ A: hoher Versiegelungsgrad
GRZ > 0,35

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



-  Umgrenzung Ausgleichsfläche
-  Fläche der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung

Abb. 23 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp – o.M.
Kartengrundlage: DFK © 2020 Bay. Vermessungsverwaltung

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans eine GRZ von 0,6 zulässig. Im Bereich des Allgemeinden Wohngebiets ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

6.8.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

In diesem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 8).

Aufgrund der örtlichen Ausprägung der bestehenden Grünflächen wird die zulässige Nutzung im Bereich der privaten Grünflächen, inklusive der Bereiche zur Retention nicht als erheblicher Eingriff im Sinn der Eingriffsregelung bewertet. Wesentliche Funktionen der Schutzgüter bleiben erhalten.

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

		Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets	ca. 1,781 ha
A.2	Bestehende Grünflächen mit Gehölzbestand, Sicherung / Erhalt durch Festsetzung im Bebauungsplan / Ausgleichsfläche	abzgl. ca. 1,232 ha
A.4	Bestehende Erschließungs- / Straßenflächen / genehmigter Baubestand	abzgl. ca. 0,202 ha
A.5	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung	ca. 0,347 ha
B Erforderlicher Ausgleich		
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Ruderalfläche mit einzelnen Gehölzen</u>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Ruderalfläche mit Gehölzbestand	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaft Kategorie II
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Typ A
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,8 – 1,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	1,0
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich	
	Eingriffsfläche entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets	0,260 ha

Ausgleichsfaktor		1,0
Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		0,260 ha
B.2	<u>Eingriffsflächen Kategorie II: Gehölz- und Baumgruppen</u>	
B.2.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Gehölz- und Baumgruppen Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B.2.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ > 0,35 Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.2.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>	
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“	0,8 – 1,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Vermin- derung	1,0
B.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>	
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>	
	Eingriffsfläche entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets	0,087 ha
	Ausgleichsfaktor	1,0
Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		0,087 ha
B.3	<u>Zusammenfassung</u>	
Eingriffsfläche Gesamt		ca. 0,347 ha
Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie II (siehe Ziff. B.1)		ca. 0,260 ha
Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie III (siehe Ziff. B.2)		ca. 0,087 ha
Ausgleichsflächenbedarf Gesamt		ca. 0,347 ha

Tab. 17 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

6.8.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 0,347 ha besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,347 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden.

Aus Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Ergänzung und langfristige Sicherung des verbleibenden Streuobstwiesenbestands geplant.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können vollständig innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein abzustimmen.

6.8.3.1 Ausgleichsflächen Flur Nrn. 99 T, Gemarkung Chieming: Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus Gehölzen und extensivem, blütenreichen Grünland mit integrierten Sonderstrukturen

Der Ausgleich ist in unmittelbarer Umgebung im Bereich der Flur Nr. 99T, Gemarkung Chieming auf einer circa 0,641 ha Flächen herzustellen.

Die Fläche befindet sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten der Kommune zu sichern.

Bestand

Die Grünlandflächen der Flur Nrn. 99T werden derzeit als Weideflächen für Kälber genutzt. Am südlichen Rand der Fläche (Oberhang) befindet sich eine Baumreihe alter Ausprägung aus vorwiegend Trauben-Eiche. Die Bäume sind überwiegend als Biotopbäume mit Astanrissen, Totholz am lebenden Baum und Baumhöhlen ausgeprägt. An den Bäumen sind zusätzlich mehrere Ersatzhabitate (Spaltquartiere, Höhlenquartiere etc.) für Fledermäuse angebracht. Einer der Bäume wurde durch Windwurf beseitigt und liegt noch innerhalb der Fläche. Ein zweiter Baum wurde durch Blitzschlag beschädigt.

Randlich befinden sich einzelne Gehölzgruppen aus vorwiegend Hasel und Schwarzem Holunder.

Die Krautschicht ist durch Gräser dominiert, artenarm ausgeprägt und weist trotz der Beweidung keine lückigen Bereiche auf. In Teilbereichen ist ein lockerer Bewuchs durch die Gewöhnliche Sternhyazinthe als invasive Art festzustellen.

Die Ausgleichsfläche weist ein Gefälle von etwa 14 % von Süden nach Norden auf. Am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche befindet sich eine Geländestufe von etwa 30 cm, in deren Anschluss ein grasbewachsener Weg verläuft. Das Gelände fällt im Anschluss weiter nach Norden ab. Die Vegetation ist hier weiterhin durch Gräser dominiert und weist eine aufkommende Gehölzsukzession auf.

Eine Düngung der Fläche ist durch den Urbebauungsplan bereits ausgeschlossen. Eine Verbringung von Nährstoffen durch die südlich angrenzenden Ackerflächen wird angenommen.



Abb. 24 Blick von Westen nach Osten auf die Baumreihe am südlichen Rand der Ausgleichsfläche und Blick auf den Grasweg entlang des nördlichen Randes der Ausgleichsfläche



Abb. 25 Blick von Osten nach Westen auf die Hangbereiche nördlich des Graswegs

Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Reduktion der Nährstoffausbreitung von angrenzenden Ackerflächen;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Sicherung wertgebender Gehölzbestände;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus regionaltypischen Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland sowie durch Habitatrequisiten (Totholz und Nisthilfen);
- Ergänzung der Gehölzstrukturen.

Maßnahmen

Allgemeine Vorgaben

- Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und von Einfriedungen sind innerhalb der Ausgleichsfläche unzulässig.
- Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist unzulässig.
- Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist allgemein nicht zugelassen. Die Flächen sind gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenpfosten im Abstand von höchstens 15 m zu kennzeichnen.
- Die Realisierung der Maßnahmen und Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
- Zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit sind in den ersten 3 Jahren Kontrollen auf den Bewuchs durch invasive Arten (Neophyten), wie z.B. Springkraut, Goldrute, Japanischer Staudenknöterich etc. durchzuführen. Wird eine Besiedlung festgestellt sind

in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein geeignete Gegenmaßnahmen durchführen.

- Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Blütenreiche Extensivwiese

Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:

- Aushagerung der Fläche durch mind. 3 Schnitte und höchstens 4 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, Abtransport des Mähguts von der Fläche, erster Schnitt ab Mitte Juni, eine weitere Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, ein Kröpfschnitt ist bis zum 6. Standjahr im Frühjahr zur weiteren Aushagerung zulässig. Alternativ ist ab dem 3. Jahr eine extensive Beweidung durch Schafe zulässig, eine Standweide ist unzulässig.
- Initialsaat nach der Aushagerung mit einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung (Gräseranteil max. 40 % z.B. Fa. Rieger-Hoffmann „Blumenwiese“) des Ursprungsgebietes Nr. 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase
- Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Ein Mulchen der Fläche ist allgemein unzulässig.

Ansaat einer Feuchtwiese

Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:

- Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung (Gräseranteil max. 40 % z.B. Fa. Rieger-Hoffmann „Feuchtwiese“) des Ursprungsgebietes Nr. 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase nach Anlage des Retentionsbeckens.
- Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen (frühester Schnittzeitpunkt 1. September).
- Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Ein Mulchen der Fläche ist allgemein unzulässig.

Erhalt und Entwicklung von Feldgehölzen und Hecken und Einzelbäumen

- Bestehende heimische Laubgehölze sowie Hecken auf einer Fläche sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Dazu ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.
- Auf einer Fläche von etwa 620 m² sind neue Heckenstrukturen mit standort- und klimagerechten, heimischen Sträuchern fachgerecht zu bepflanzen. Es ist ausschließlich zertifizierte gebietsheimische Baumschulware zu verwenden.
- Die gepflanzten Gehölze sind als naturnahe, freiwachsende Hecken- und Feldgehölzelemente aus bevorzugt Vogelnähr- und -schutzgehölzen auszubilden. Dabei sind mind. 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren.

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

- Die Heckenpflanzung ist aus Sträuchern der Mindestqualität vStr, 3-8 Tr, Höhe 100-150 cm anzulegen. Die Mindestbreite der Gehölzelemente beträgt 6,0 m, je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden.
- Je Quadratmeter erforderlicher Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden.
- Die Pflanzung ist als naturnahe freiwachsende Gehölzhecke linear, begleitend zur bestehenden Baumreihe mit gestuftem Aufbau auszubilden.
- Die Pflanzung der Gehölze ist im Dreiecksverband, mindestens 3-reihig mit einem Reihenabstand von mind. 1 m durchzuführen.
- Ein Formschnitt ist nicht zulässig.
- Die Hecke ist ab dem 10. Standjahr in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 3 bis 5 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Entwicklung einer Obstbaumreihe

- Fachgerechte Pflanzung, Entwicklung und Pflege einer Baumreihe aus 12 Obst- oder Laubbäumen, Mindestqualität H 3xv STU 12-14, die Verwendung von alten bewährten Obstsorten wird empfohlen,
- fachmännischer Erziehungschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungschnitt ab dem 10. Standjahr,
- die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Sicherung und Erhat der Baumreihe

- Die im Süden des Plangebiets bestehende Baumreihe aus vorwiegend Eichen ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.
- Bei einem Ausfall von Einzelbäumen sind diese durch standortgerechte, heimische Laubbäume, Mindestqualität H 3xv STU 16-18, zu ersetzen.

Totholzstrukturen

- Es sind 4 Totholzstrukturen herzustellen und dem natürlichen Zerfall zu überlassen.
- Je Totholzstruktur sind mind. 4 x Stämme heimischer Laubholzbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 30 cm und einer Mindestlänge von 5 m, sowie 1 x Wurzelstock, Stammdurchmesser mind. 30 cm sowie Astmaterial zu verwenden. Zwischenräume zwischen Stämmen sind mit Astmaterial locker zu befüllen.
- Es wird empfohlen Holz aus Windbruch oder Schwemmholz (ggf. aus Gewässerpflegemaßnahmen) zu verwenden. Die Nutzung von Baumaterial das durch invasive Schadpilze befallen ist (z.B. Holz der Gemeinen Esche mit Befall durch das Falsches Weiße Stengelbecherchen) ist nicht zulässig. Die Verwendung von bereits deutlich in Zersetzung befindlichem Holz ist ebenfalls nicht zulässig.
- Aufkommender Bewuchs innerhalb der Totholzstruktur ist zu belassen.
- Die Anreicherung des integrierten Astmaterials durch Gehölzschnitt aus der Heckenpflege ist alle 5 Jahr zulässig.

6.8.3.2 Bewertung der Maßnahme

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges dar und entwickelt bestehende Strukturen weiter.

Durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen entlang der oberen Hangkante soll die Auswaschung von Nährstoffen in tiefer gelegene Wiesenbereiche vermieden werden, sodass eine Ausbildung einer extensiven Grünfläche ermöglicht wird.

Die lineare Heckenpflanzung dient weiterhin der Sicherung der Hangflächen vor Erosion bei Starkregen. Die ausschließliche Verwendung von Sträuchern berücksichtigt die natürliche bestehende Raumkante entlang der Baumreihe und schafft so einen gestuften Übergang innerhalb des Hangs.

Die Obstbaumreihe entlang des bestehenden Grasweges dient der natürlichen Begrenzung der Ausgleichsfläche und schafft weitere Strukturen für heimische Arten.

Totholz bildet in seinen verschiedenen Zersetzungsstadien ein Habitat für eine Vielzahl von Insekten, Pilzen, Flechten usw. und dient verschiedenen Kleintieren auch als Schutz vor Prädatoren. Die umliegende anthropogen geprägte Landschaft weist bisher kaum bis keine Totholzstrukturen auf.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend dem Flächenverhältnis **1:0,6** anerkannt werden.

$6.414 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche} \times 0,6 = \underline{3.848 \text{ m}^2 \text{ anrechenbare Ausgleichsfläche}}$

Die Übersicht zeigt, dass der Ausgleich vollständig erbracht werden kann.

7. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

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

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen Schutzgebiete können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der umgebenden vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Durch die Planung ist die Aufwertung der ehemaligen Biotopflächen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Durch die Entfernung standortuntypischer Arten und die Pflanzung von geeigneten Gehölzen ist eine Verbesserung der Lebensraumfunktion des Galeriegehölzes am Krebsbach in diesem Teilabschnitt zu prognostizieren.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend haben sich aufgrund einer geringen Nutzung, geringer Pflege der Grünflächen lockere Gehölzbestände aus Fichte, Esche, Ahorn, Hasel, Holunder sowie einzelnen Weiden entwickelt.

Die Gehölze junger und mittlerer Altersklassen sind vermutlich auf eine spontane Ansiedlung zurückzuführen und weisen zum Teil deutliche Anzeichen von schlechten Bodenbedingungen, Pflegerrückstände bzw. Krankheitszeichen auf (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 18 Gehölzbestand innerhalb des Gebiets mit Sukzessionscharakter

Die vor allem durch Sträucher dicht bestockten Bereiche bieten ein hohes Potenzial für Zweigbrütende Vögel, Kleintiere und Insekten. Die einzelnen Baumgruppen mit dichter Bestockung weisen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf, da vor allem die Kronenbereiche gering ausgebildet sind.

Zusätzlich befinden sich im Gebiet, vor allem in den Randbereichen einzelne Bäume bzw. Baumreihen hoher Altersstufen.



Abb. 19 Gehölzbestand am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und Blick von Ost nach West auf die Baumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereichs

Entsprechend der Strukturkartierung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die durch Tiere nutzbaren Kleinhabitate an den Gehölzen wie folgt beschrieben:

Strukturkartierung

(...) Wertgebende Strukturen fanden sich v. a. an der im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets stockenden Alteiche, die ausgeprägte Baumhöhlen und Rindenabplattungen sowie eine, im Jahr 2017 vom Kleiber besiedelte Buntspechthöhle aufweist. Neben der Alteiche fanden sich vereinzelt weitere wertgebende Strukturen, u. a. im Bereich der östlich des Anwesens befindlichen Obstbäume. Hier wurden u. a. wertgebende Baumhöhlen bzw. hohle Stammteile erfasst. An der südlichen Auffahrt zur Scheune fand sich in einem Walnussbaum eine vom Star besiedelte Buntspechthöhle. Bis auf letzteren Baum, ist keine der erfassten Strukturen vom Vorhaben betroffen. Nachstehende Abbildung bzw. Tabelle geben die Ergebnisse der Strukturkartierung wieder." (natureconsult, 2017)

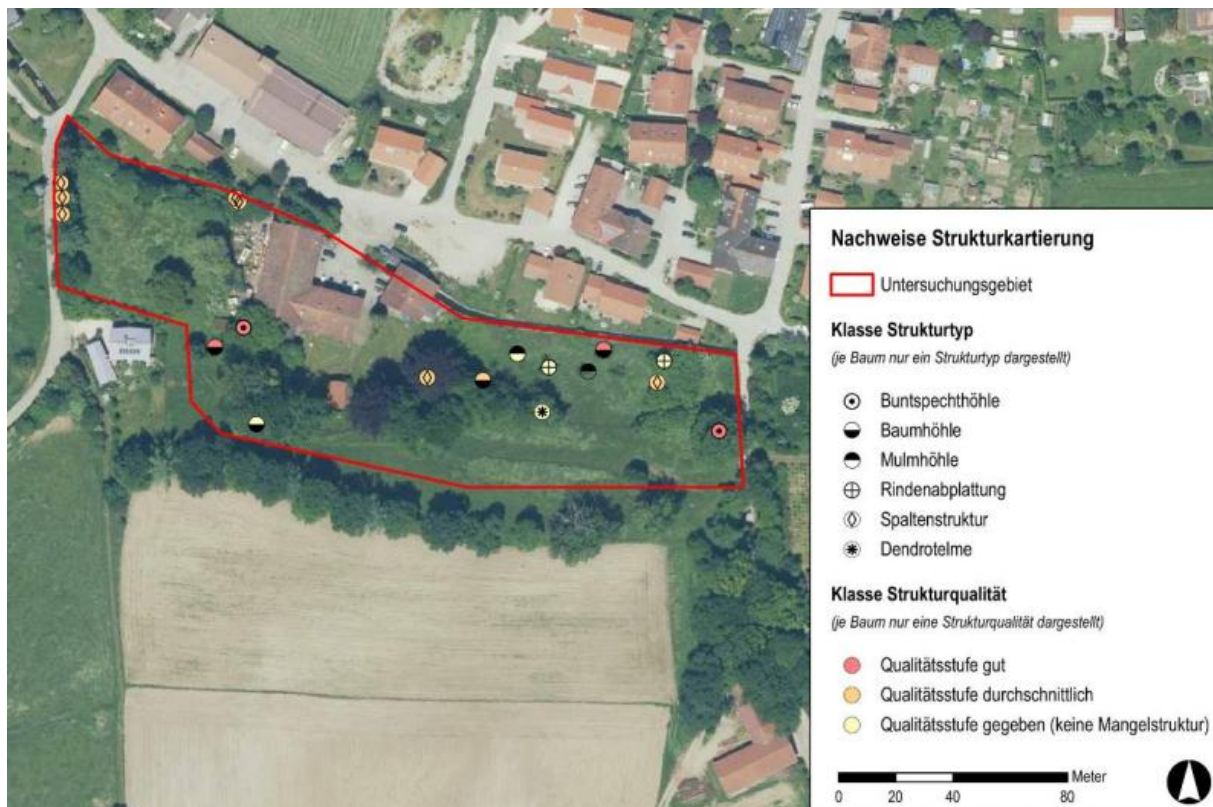


Abb. 26 Ergebnisse der Strukturkartierung: Lage der artenschutzrechtlich relevanten Strukturen.

Quelle: natureconsult Fachbüro für Öko-Consulting, Landschaftsplanung und Freilandökologie, 2017

Der entsprechend des Gutachtens beschriebene Nussbaum mit Spechthöhle wurde bereits gerodet.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es innerhalb des Geltungsbereichs im Zuge der Bauarbeiten zur Beseitigung von einigen Gehölzen. Dieser Eingriff führt zu einem teilweisen Verlust von Jagd-Habitaten von Fledermäusen und potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Rahmen der Grünordnung werden jedoch Erhaltungsmaßnahmen für besonders hochwertige Bäume und Strukturen festgesetzt. Aufgrund der guten Durchgrünung im Umfeld sind genügend Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Diese wurde im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Aktualität überprüft. Hierzu liegt der Bericht „Prüfung der Aktualität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben 2. Änderung Bebauungsplan Max-Kurz-Straße“ Gemeinde Chieming, Landkreis Traunstein“ mit Datum vom 21.09.2023, erstellt von Dr. Christof Manhart, vor.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die vorliegenden naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Marx-Kurz-Straße“ der Gemeinde Chieming, Landkreis Traunstein. Bei dem zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um die Ausweisung eines „Mischgebiets“ (Mi) gem. § 6 BauNVO im südlichen Ortsgebiet von Chieming. Hierzu soll ein Teil der Bestandsgebäude im Änderungsbereich rückgebaut werden. Es werden Bauflächen für Gebäude und Nebenanlagen (z. B. Parkplätze, Tiefgarage) festgesetzt.

Weiterhin werden private Grünflächen mit zu erhaltenden oder zu pflanzenden Gehölzen und Einzelbäumen, sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16 bzw. 25 BauGB vorgegeben. Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen sind durch den Eingriff für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen (z. B. Amphibien, Pflanzenarten, Libellen usw.). Für die Gruppe der Fledermäuse ist dies im Rahmen der erforderlichen Worst-Case-Betrachtung nicht sicher möglich. Allerdings ist auch für diese Arten eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung i. S. von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die getroffene bzw. festzusetzenden Minimierungsmaßnahme M-01, M-02 und M-03, i. V. mit der ggf. umzusetzenden CEF-01 mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Somit wird keine Verwirklichung der oben genannten Verbotstatbestände einschlägig.

Eine Beeinträchtigung von Vogelarten, die nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ergeben sich potentiell u. a. für höhlen- oder freibrütende Arten wie Star, Feldsperling, Trauerschnäpper oder Dorngrasmücke, Goldammer bzw. Gelbspötter. Für diese Brutvogelarten gehen durch das Vorhaben aber keine relevanten Lebensräume verloren. Die von den vorhabensbedingten kleinräumigen Änderungen nicht betroffenen umliegenden Lebensräume sind i. V. mit den geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen in der Lage Teilverluste für Freibrüter zu kompensieren. Eine Betroffenheit von besetzten Brutplätzen ist durch die festzusetzende Minimierungsmaßnahme M-02 sicher ausgeschlossen. Verluste an potentiellen permanenten Brutplätzen für Höhlenbrüter (z. B. Star, Feldsperling, oder Trauerschnäpper) werden durch der CEF-Maßnahme CEF-01 vorzeitig ausgeglichen und damit kompensiert. Es ist davon auszugehen, dass die Projektfolgen dadurch soweit vermindert bzw. ausgeglichen werden können, dass es auch für diese Vogelarten zu keiner Verwirklichung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kommt. Auch für Vogelarten, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen, wie es für den im Umgriff nachgewiesenen Grünspecht, aber auch diverse Greife wie Sperber oder Turmfalke, sowie weitere Arten wie Schwalben und Segler (z. B. Rauchschwalbe) zu unterstellen ist, sind ebenfalls keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu prognostizieren.“ (natureconsult, 2017)

Im Bebauungsplan werden unter Berücksichtigung der Fachgutachten folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Als Maßnahmen zur Vermeidung („mitigation measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen aufgeführt, die im Stande sind, vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden oder abzuschwächen.

Minimierungsmaßnahme M-01 – Umweltbaubegleitung

Für die gesamte Bauphase inkl. des Gebäuderückbaus und zur Durchführung der Maßnahmen zum Artenschutz eine schutzgutübergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen mit besonderem Augenmerk auf den Erhalt des vorhandenen dominierenden Baumbestands. Begehungstermine, Entscheidungen und Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung sind in Kurzform zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Traunstein mitzuteilen.

Minimierungsmaßnahme M-02 – zeitliche Festsetzung zum Gebäuderückbau

Im Rahmen der Gebäudekontrolle wurden im Innenraum der Scheune keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt. Allerdings bestehen Quartiermöglichkeiten im Bereich der Windbretter an den Firstseiten der Scheune. Da diese nicht zweifelsfrei auf Besatz zu prüfen sind wird eine Entfernung außerhalb der Wochenstubenzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Ende März vorgegeben.

Damit ist sichergestellt, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Um vermeidbare Verluste durch direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Tierarten, v. a. von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Fällung der zu entfernenden Gehölze nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgesetzten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchszeit der Brutvögel durchzuführen.

Minimierungsmaßnahme M-03 - Sicherung von wertgebenden Habitaten vor baubedingten Beeinträchtigungen

Wertgebende Gehölzbestände im oder angrenzend an den Geltungsbereich sind vor baubedingten Beeinträchtigungen, z. B. im Rahmen der vorhabensbedingten Baumaßnahmen, durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu schützen. Hierzu zählen insbesondere die Baumbestände östlich und westlich des geplanten Neubaus, sowie insbesondere Bestände im Umfeld des im östlichen Geltungsbereich.

Die genauen Schutzmaßnahmen sind vor bzw. im Laufe des Bauverlaufs durch die UBB festzulegen. Als geeignete Maßnahmen kommen Bau- oder Baumschutzzäune entsprechend DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 in Frage. Die durchführenden Firmen sind durch die UBB bezüglich dieser Bereiche und Maßnahmen einzuweisen. Die getroffenen Maßnahmen sind von der UBB zu dokumentieren, ihre Wirksamkeit ist im Bauverlauf zu überwachen.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Als „Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“ („continuous ecological functionality measures“ - vgl. EU-Kommission 2007) werden Maßnahmen bezeichnet, die synonym zu den „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu verstehen sind.

Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der betroffenen Art an und dienen dazu, Funktion und Qualität des konkret betroffenen (Teil)-Habitats für die lokale Population der betroffenen Art(en) zu sichern. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen, projektbezogene Auswirkungen also abschwächen oder verhindern können, und bedingen (somit) einen unmittelbar räumlichen Bezug zum

betroffenen (Teil-) Lebensraum der lokalen Population. Dabei muss die funktionale Kontinuität des Lebensraums gewahrt bleiben. Mit Hilfe von CEF-Maßnahmen ist es möglich die Verwirklichung von vorhabensbedingten Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch vorgezogen Ausgleich zu vermeiden (vgl. RUNGE et al. 2009).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF-01 - Anbringung von Fledermaus- bzw. Brutvogelkästen

Vorhabensbedingt entfallen artenschutzrechtlich relevante Quartier- und Brutstrukturen. Diese beschränken sich auf einen Walnussbaum an der Zufahrt zur Scheune. In diesem

Baum sind eine Buntspechthöhle und Rindenabplattungen durch Nisthilfen unterschiedlicher Bauart auszugleichen.

Durch diese Maßnahme wird der vorhabensbedingt stattfindende Ausfall an kurzfristig nutzbaren Strukturen innerhalb des Aktionsraums der lokalen Populationen vorzeitig und ohne eine wesentliche Unterbrechung der Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten (Time-Lag), kompensiert. Aufgrund des nur geringen Umfangs an Quartierverlusten werden darüber hinausgehende Maßnahmen, z. B. die Ausweisung von s. g. Biotopbäumen, nicht für erforderlich erachtet.

Um Quartierverluste auszugleichen, sind im umliegenden Baumbestand 6 Stk.11 Fledermauskästen u. g. Bauart anzubringen. Um weitere funktionelle Verluste für den bundesweit gefährdeten Star auszugleichen sind ergänzend 2 Brutvogelkästen anzubringen. Um den Anforderungen als CEF-Maßnahme zu entsprechen, sind die Kästen spätestens bis Anfang Februar nach der Fällung nachzuweisen. Die Kästen sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft forstwirtschaftlich sachgerecht anzubringen und lagegenau zu dokumentieren. Die Kästen sind über einen Zeitraum von zehn Jahren, jährlich zu warten, zu säubern und bei Verlust zu ersetzen. Vorgaben Fledermauskästen:

- 1 Stück Großraum- & Überwinterungshöhle, z. B. Fa. Schwegler Typ „1FW“ oder gleichwertig*
- 2 Stück Rundkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „2FN“ oder gleichwertig*
- 3 Stück Flachkästen, z. B. Fa. Schwegler Typ „1FF“ oder gleichwertig Vorgaben Brutvogelkästen: x 2 Stück Vogelbrutkästen für Kleinvögel z. B. Fa. Schwegler Typ „3SV“*
- Fluglochweite Ø 45 mm“ oder gleichwertig*

(natureconsult, 2017)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Im Rahmen der Bauleitplanung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Mensch

- Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzungen zum Hochwasserschutz
- Bestehende Anbindung an ÖPNV (Bahn, Bus)
- Gutachterliche Überprüfung der Schallimmissionen
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (natureconsult, 2017), siehe hierzu Kap. 7 Artenschutzrechtliche Betrachtung.
- keine Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ
- Nutzung von innerörtlichen Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und vergleichsweise geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Aufwertung von bestehenden Gehölzbeständen.

Schutzgut Boden

- Wiedernutzung eines bereits bebauten Standortes
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze

Schutzgut Fläche

- Nachverdichtung im Bestand

- Hohe Wohnraumdichte

Schutzgut Wasser

- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Retentionsraumausgleich

Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung einer Riegelbebauung
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen der neuen Gebäude.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Eingrünung des Planungsbereichs.

Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines weitgehend bereits bebauten Standortes
- Begrenzung der Höhenentwicklung
- Eingrünung des Planungsgebiets durch Pflanzgebote
- Soweit möglich Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Maßnahmen zur Kompensation

Durch die Bebauung ist eine Rodung von Gehölzen verbunden, die als Lebensraum von saisonal brütenden Vogelarten genutzt werden.

Für den Verlust dieser Lebensräume sind insgesamt 7 Laub- und Obstbäume anzupflanzen.

8.1 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Nach § 10 Abs. 4 UVPG liegen für das Vorhaben keine Kumulationswirkungen vor.

In der näheren Umgebung des gesamten Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen vorgesehen.

Schwerwiegende negative Auswirkungen in Verbindung mit den vorliegenden Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

8.2 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Chieming
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (BayStMUG 2009)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern, (LfU 2013)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)

- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen (saP) zum Vorhaben 2. Änderung Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“, natureconsult 2017, Altötting
- Prüfung der Aktualität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben 2. Änderung Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ Gemeinde Chieming Landkreis Traunstein, Dr. Manhart, Laufen
- Gutachten "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenzentrum Chieming", Bericht Nr. 3309-01/B1/plu, 12.01.2024, Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Karlsfeld
- Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, Aquasoli, Siegsdorf
- Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, Stand 09.09.2024, Aquasoli, Siegsdorf
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Chieming Max Kurz Straße, 13.05.2025, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 83101 Rohrdorf

8.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Chieming wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Durchgrünung und der Ausgleichsflächen nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen und zu dokumentieren.

Aufgrund der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten wird darauf hingewiesen, dass aufkommender Bewuchs von Neophyten gem. § 40a BNatSchG bei Pflegegängen unverzüglich zu entfernen ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Ausbringen von durch Samen und Wurzelteile etc. verunreinigtem Erdmaterial nicht gestattet ist.

Aufgrund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

8.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltverträglichkeitsprüfungsbericht (UVP-Bericht) beleuchtet den Ausgangszustand und die Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Max-Kurz-Straße“. Für den Bebauungsplan ist die Errichtung einer Hochwasserschutzanlage im Bereich des Krebsbachs notwendig. Aufgrund des wasserrechtlichen Vorhabens ist eine vertiefte Prüfung des Vorhabens nötig. Im Rahmen des Berichts wurde das Vorhaben im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen auf den bereits beanspruchten Bereich und unmittelbar benachbarte Areale betrachtet.

Im südlichen Bereich der Gemeinde Chieming soll ein Seniorenzentrum errichtet werden, das den örtlichen Betreuungsbedarf für Menschen mit Hilfebedarf decken soll. Für dieses Bauvorhaben hat der Grundstückseigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit diesem Vorhaben soll östlich davon ein Wohngebäude errichtet werden, das nicht Bestandteil des Vorhabens ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gutachterlich ermittelten (faktischen) Überschwemmungsgebiets des Krebsbachs. Im Rahmen des Vorhabens ist ein teilweiser Rückbau eines bestehenden Wasserkraftwerkgebäudes vorgesehen. Der Rückbau des Gebäudes wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens durchgeführt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sowie ein durch die geplanten Gebäude verursachter Retentionsverlust werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt randlich eines Landschaftsschutzgebiets sowie einer Fläche der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen und geeignete Festsetzungen berücksichtigt. Landschaftsbildprägende Bäume, Hecken- und Feldgehölze sowie wichtige landschaftliche Grünzüge werden gesichert bzw. weiterentwickelt.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Chieming und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben bei einer Berücksichtigung der Vorgaben zu Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung	gering	nicht betroffen	nicht betroffen	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächen-gewässer	gering	gering	gering	gering
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 20 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Die neuen Baukörper führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung vor allem bezogen auf die Schutzgüter Pflanzen / Tiere, Boden sowie Landschaftsbild auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Wie unter Kapitel 8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens ist eine Ausgleichsfläche auf der Flur. Nr. 99 T der Gemarkung Chieming mit einer Fläche von etwa 0,641 ha herzustellen. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind Einzelbäume und Gehölze zu sichern und neu zu pflanzen. Zudem ist eine Extensive Wiese mit Totholzstrukturen und einer Obstbaumreihen mit Nisthilfen zu entwickeln. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann vollständig in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffs erbracht werden.

Für die Pflanzungen im Rahmen der Grünordnung ist allgemein gebietsheimisches (autochthones) Material zu verwenden.

Alle Maßnahmen im Bereich des Galeriegehölzes am Krebsbach sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Traunstein abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden.

Chieming, den

.....

Stefan Reichelt, 1. Bürgermeister

Anlagen:

- Gutachten "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenzentrum Chieming", Bericht Nr. 3309-01/B1/plu, 12.01.2024, Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Karlsfeld
- Stellungnahme "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenzentrum Chieming", Bericht Nr. 3309-01/L1/plu, 07.04.2025, Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Karlsfeld
- Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, Aquasoli, Siegsdorf
- Hydrotechnisches Gutachten „Bebauungsplan „Max-Kurz-Straße“ im Bereich des Flurstück 99“, Erläuterungsbericht vom 12.03.2024, Stand 09.09.2024, Aquasoli, Siegsdorf
- „Prüfung der Aktualität der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Vorhaben 2. Änderung Bebauungsplan Max-Kurz-Straße“ Gemeinde Chieming, Landkreis Traunstein“, 21.09.2023, Dr. Christof Manhart, Laufen
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben 2. Änderung Bebauungsplan Max-Kurz-Straße“ Gemeinde Chieming, Landkreis Traunstein“, 07.11.2017, Natureconsult, Altötting
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben Chieming Max Kurz Straße, 13.05.2025, Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 83101 Rohrdorf

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt.

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

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, Stand: 2014
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München Stand: 1978
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN
Herausgeber: Gemeinde Chieming

P:\23050_VBP Seniorenzentrum Chieming\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung und UVP Seniorenzentrum Chieming01.docx