

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Gemeinderates
vom 18.03.2025

**Top 4.1 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Chiem-
öffentlich ming" auf dem Grundstück Max-Kurz-Straße 16 in Chieming; Beschluss zu den
eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1
BauGB**

Beschluss:

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

1. Abwasser- und Umweltverband Chiemsee vom 11.11.2024
2. Gemeinde Grabenstätt vom 12.11.2024
3. Gemeinde Nußdorf vom 28.11.2024
4. Vermessungsamt Traunstein vom 26.11.2024
5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Ingolstadt vom 28.11.2024
6. Gemeinde Seen-Seebruck vom 29.11.2024
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein vom 04.12.2024
8. Stadt Traunreut vom 04.12.2024
9. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 05.12.2024
10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 13.12.2024
11. Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting vom 13.01.2025
12. Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor

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

1. Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde vom 16.01.2025
2. Bayerischer Bauernverband, Traunstein
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
4. Deutsche Bahn AG, München
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München
6. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Traunreut
7. Landratsamt Traunstein, Brandschutzdienststelle
8. Landratsamt Traunstein, Verkehrsrecht
9. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
10. Landratsamt Traunstein, Gesundheitsamt
11. Stadt Traunstein

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor vom 12.11.2024. Die Stellungnahme wird dem Antragsteller zur Kenntnisnahme und Beachtung übersandt. Die Hinweise sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zu berücksichtigen und ggf. entsprechend einzuarbeiten.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München vom 13.11.2024 Az. Ü-2024-5297-1_S2. Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Unter den textlichen Hinweisen ist auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs.1 BayDSchG hinzuweisen.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 22.01.2025. Der Bebauungsplan ist im Normalverfahren

weiterzuführen. Hierzu ist ein Umweltbericht erforderlich, die die Schutzgüter nach der Anlage zum UVPG untersucht, daneben ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Die Änderung des Verfahrens ergibt sich ausschließlich aus der UVP-Vorprüfungspflicht für den erforderlichen Gewässerausbau mit Schaffung eines Retentionsraumausgleichs. Die Planung wird nach wie vor als Innenentwicklung betrachtet, für die ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich wäre.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Bund Naturschutzes Kreisgruppe Traunstein vom 12.12.2024.

Da der Bebauungsplan im Normalverfahren weitergeführt wird, ist die Eingriffsreglung nach dem BauGB anzuwenden und damit der Eingriff und der erforderliche Ausgleich zu ermitteln. Auch wenn die Bebauung über den bisher bebauten Bereich hinaus entwickelt wird, überschreitet sie nicht die Grenze zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im zu ergänzenden Umweltbericht zu werten. Es ist richtig, dass der Bebauungsplan auch eine Biotopfläche umfasst. In der Begründung finden sich hierzu ausführliche Erläuterungen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind. Zu dieser Einschätzung gibt es keine neuen Erkenntnisse, so dass sie unverändert bleibt. Aus fachlicher Sicht ist es ausreichend, eine artenschutzrechtliche Prüfung mit einer einzigen Begehung auf Aktualität zu überprüfen, sofern sich der zu bewertende Zustand im Wesentlichen nicht verändert hat. Dies ist hier der Fall, so dass keine ergänzenden Untersuchungen erforderlich sind. Es ist nicht erforderlich, die Bäume an denen die Ersatzquartiere aufgehängt wurden, im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen. Nach den Vorgaben der saP sind diese lagegenau zu dokumentieren. Einer zusätzlichen bauplanungsrechtlichen Sicherung bedarf es nicht.

Die Bemessung des Retentionsbeckens entspricht den gesetzlichen Vorgaben und wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Im Bebauungsplan wird die Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial ergänzt. Aufgrund des Gutachtens zum Hochwasserschutz ist bei dem angesetzten Bemessungsfall eine Überflutungstiefe von bis zu 30 cm im Bereich der Brücken ermittelt. Eine Evakuierung ist auch bei diesem Regenereignis möglich. Die Höhenlage der Gebäude ist so festgesetzt, dass die Gebäude selbst hochwasserfrei liegen.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz vom 20.01.2025 Az. 4.16-6400.03-250005. Es ist zunächst richtig, dass § 77 WHG einer baulichen Entwicklung bei der Überplanung von Außenbereichsflächen enge Grenzen setzt. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Fläche jetzt schon dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Dies ist hier der Fall. Somit ist eine Überplanung des faktischen Überschwemmungsgebietes zulässig. Der verlorengehende Retentionsraum ist jedoch auszugleichen, Dritte dürfen nicht nachteilig betroffen sein. Hierzu liegt das Gutachten des Ing.-Büros Aquasoli vor, welches die oben genannten Anforderungen nachweist. Die Gebäude selbst liegen so hoch, dass sie beim Bemessungsniederschlagsereignis nicht betroffen sind. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein vom 13.12.2024 Az. 1-4622-TS Ci-24555/2024. Zur Zulässigkeit der Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet verweist der Gemeinderat auf seine Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes, Wasserrecht und Bodenschutz. Zu Grundwassereingriffen ist ein Hinweis im Bebauungsplan zu ergänzen. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur Freihaltung des Uferstreifens zu ergänzen sowie ein Hinweis auf die wasserrechtliche Anlagengenehmigung zu ergänzen. Zur Hochwassergefährdung durch den Krebsbach liegt das erwähnte Gutachten des Ing.-Büros Aquasoli vor. Auf dessen Basis sind Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Hierzu sind keine Ergänzungen erforderlich. Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation abgeleitet. Eine Tiefgarage ist nicht geplant, daher verzichtet die Gemeinde auf den vorgeschlagenen Hinweis.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamtes Traunstein, Immissionsschutz vom 17.01.2025. Das schalltechnische Gutachten wird überprüft und ggf. angepasst. Die Einstufung als Mischgebiet ist erforderlich, da das Seniorenzentrum in der geplanten Form bauplanungsrechtlich ein Mischgebiet erforderlich macht. Diese Einrichtung hat nicht überwiegend den Charakter von Wohnen sondern zumindest auch in Teilen einen

gewerblichen Charakter wofür beispielsweise die Großküche mit gemeinsamen Speiseräumen spricht. Gleichzeitig werden auch Leistungen der Tagespflege für externe Gäste angeboten.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde vom 18.12.2024 Az. ROB-2-8314.24_01_TS-3-22-3. Die genannten Belange sind durch Abstimmung mit den zuständigen Behörden berücksichtigt. Der Gemeinderat geht daher davon aus, dass die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Harter Gruppe, Siedenberg vom 16.01.2025. Der Stellungnahme wird Rechnung getragen. Im Zuge der Projektumsetzung sind die erforderlichen Wasserleitungsbauarbeiten zur Neuverlegung und Sanierung im Bereich der Oberhochstätter Straße und Max-Kurz-Straße von der Gemeinde als Wasserversorger einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Anwesend
15	0	15

Persönliche Beteiligung von:

Grund:

Beschlussauszug

aus der
Sitzung des Gemeinderates
vom 18.03.2025

Top 4.2 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seniorenzentrum Chieming" auf dem Grundstück Max-Kurz-Straße 16 in Chieming; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Chieming“. Nach Einarbeitung des Beschlusses 2022/157-8 ist der Planentwurf mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Planentwurf erhält das Fassungsdatum 18.03.2025. Die Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren nochmals zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Anwesend
15	0	15

Persönliche Beteiligung von:

Grund: