

## **Zusammenfassung der umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Chieming“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Chieming“ getrennt nach Absender zusammengefasst. Jede Stellungnahme wird einzeln und inhaltlich strukturiert dargestellt.

---

### **1. Wasserwirtschaftsamt Traunstein (WWA) – Stellungnahme vom 13.12.2024**

#### **Kernpunkte:**

- **Lage im Überschwemmungsgebiet:**  
Das Plangebiet liegt teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches (HQ100). Überschwemmungsgebiete sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 WHG). Eine Bebauung ist grundsätzlich nicht möglich, Ausnahmen nur bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls. Eine Abstimmung mit der Wasserrechtsbehörde ist zwingend erforderlich.
  - **Grundwasser:**  
Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eingriffe ins Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
  - **Oberflächengewässer/Starkniederschläge:**  
Die Wirksamkeit der geplanten Schutzmaßnahmen gegen Starkregen kann vom WWA nicht beurteilt werden; die Verantwortung liegt bei Gemeinde, Planern und Bauherren.
  - **Uferstreifen am Krebsbach:**  
Ein mindestens 5 m breiter Uferstreifen ist freizuhalten. Eine ökologische Aufwertung des Krebsbaches wird empfohlen. Für Anlagen im 60 m-Bereich zum Gewässer kann eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein.
  - **Hochwassergefährdung:**  
Das hydrotechnische Gutachten sieht Maßnahmen wie Mauer, Flutkorridor und Retentionsraumausgleich vor. Für diese Maßnahmen ist ein separates Wasserrechtsverfahren notwendig, das vor weiteren Planungen durchzuführen ist.
  - **Abwasserentsorgung:**  
Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen. Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ist zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen hoher Grundwasserstände fraglich und muss vor weiteren Schritten geprüft werden.
  - **Altlastenverdachtsflächen:**  
Bei Bodenauffälligkeiten ist das Landratsamt zu informieren.
- 

### **2. Regierung von Oberbayern – Stellungnahme vom 18.12.2024**

#### **Kernpunkte:**

- **Soziale Infrastruktur:**  
Die Errichtung des Seniorenzentrums entspricht den raumordnerischen Erfordernissen der sozialen Infrastruktur.

- **Hochwasserschutz/Klimawandelanpassung:**  
Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich und teilweise im Überschwemmungsgebiet. Die geplanten Maßnahmen (Retentionsraumausgleich, Hochwasserschutzmauer) sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist mit den Wasserrechtsbehörden abzuklären.
  - **Immissionsschutz:**  
Ein Lärmgutachten liegt vor. Die Umsetzung der Ergebnisse und der bauliche Schallschutz sind mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.
  - **Natur, Landschaft, Arten- und Biotopschutz:**  
Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Artenschutz sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Biotop Nr. 8141-0006-003 ist betroffen. Bei unvermeidbarer Zerstörung sind gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu schaffen.
  - **Fazit:**  
Der Bebauungsplan steht raumordnerischen Erfordernissen nicht entgegen, sofern Hochwasserschutz, Immissionsschutz sowie Natur- und Artenschutz ausreichend berücksichtigt werden.
- 

### **3. Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz – Stellungnahme vom 20.01.2025**

#### **Kernpunkte:**

- **Überschwemmungsgebiete:**  
Im faktischen Überschwemmungsgebiet des Krebsbachs ist eine zusätzliche Wohnbebauung geplant. Nach § 77 WHG sind diese Flächen grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen sind nur bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich und erfordern Ausgleichsmaßnahmen.
  - **Personenflutsicherheit:**  
Im Flutkorridor können bei Hochwasser (20–30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,5 m/s) Gefahren für Kinder und geschwächte Personen bestehen. Von einer baulichen Verdichtung wird abgeraten.
  - **Niederschlagswasserbeseitigung:**  
Es wird auf die Stellungnahme des WWA verwiesen.
- 

### **4. BUND Naturschutz Traunstein – Stellungnahme vom 12.12.2024**

#### **Kernpunkte:**

- **Ablehnung des Bebauungsplans:**  
Der BUND Naturschutz lehnt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form ab.
- **Eingriffe in Grünstrukturen und Biotop:**  
Es kommt zu erheblichen Eingriffen in bestehende Grünstrukturen, Offenlandbereiche und eine Obstbaumwiese. Die Biotopfläche 8141-0006-003 wird beeinträchtigt.
- **Artenschutz:**  
Die artenschutzrechtliche Prüfung wird als unzureichend angesehen. Die Fällung eines

Walnussbaums und die Anbringung von Fledermaus- und Brutvogelkästen werden kritisch bewertet.

- **Bauen im Überschwemmungsgebiet:**

Die geplante Bebauung im Überschwemmungsgebiet wird angesichts des Klimawandels als besonders kritisch gesehen. Das Retentionsbecken bietet keinen vollständigen Schutz.

- **Zufahrt und Evakuierung:**

Die Zufahrt erfolgt über zwei Brücken, die bei Hochwasser beeinträchtigt sein könnten. Dies könnte zu Problemen bei der Evakuierung führen.

---

## 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – Stellungnahme vom 13.11.2024

### Kernpunkte:

- **Bodendenkmäler:**

Im Plangebiet liegt die historisch belegte Stegmühle (Neumühle). Es könnten weitere bislang unbekannte Bodendenkmäler auftreten.

- **Erhalt und Schutz:**

Bodendenkmäler sind im derzeitigen Zustand zu erhalten. Eingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Denkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und auf die Schutzbestimmungen hinzuweisen.

- **Genehmigungspflicht:**

Für Bodeneingriffe ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind vorab archäologische Untersuchungen und ggf. Ausgrabungen durchzuführen.