

GEMEINDE CHIEMING
Landkreis Traunstein



**NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„TRAUNSCHLACHT - WOLFSGRUBE“
mit integriertem Grünordnungsplan**

BEGRÜNDUNG

Juli 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Chieming
Hauptstraße 20
D-83339 Chieming

Auftragnehmer:

ing TRAUNREUT GMBH

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

info@ing-ingenieure.de

www.ing-ingenieure.de

Gemeinde Chieming
Landkreis Traunstein**Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht - Wolfgrube“
mit integriertem Grünordnungsplan****Begründung**

Juli 2023

Inhalt

1	Anlass und Auftrag	3
2	Flächennutzungsplan	3
3	Übergeordnete Planungen	4
4	Änderungsbereich des Bebauungsplanes	6
5	Städtebauliche Zielsetzung	7
6	Bedarfsbegründung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch	8
7	Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung	9
8	Weitere Festsetzungen	13
9	Ver- und Entsorgung	13
10	Oberflächenentwässerung	14
11	Berücksichtigung von Naturgefahren (Starkregenabflüsse)	14
12	Grünordnerische Planung	15
13	Hinweise	16

1 Anlass und Auftrag

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ (in Kraft getreten 1986), mit inzwischen achtunddreißig Änderungen und mit z.T. uneinheitlichen oder fehlerhaften Festsetzungen, ist dieser gemäß Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Traunstein nicht mehr rechtssicher anwendbar; er entspricht auch nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Im Juli 2019 hat der Gemeinderat eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ befürwortet. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern und die bauliche Entwicklung der Gemeinde an die aktuellen rechtlichen Vorgaben und die Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde anzupassen, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ überarbeitet und vereinheitlicht werden. Dabei soll auch eine geregelte Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Dafür wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ erforderlich.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde das Büro *ing Traunreut GmbH*
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut
beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** mit Landschaftsplan sind die nun überplanten Flächen bereits als allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Grünflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen gewidmet. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ wie bisher an den Darstellungen des Flächennutzungsplans; neue Siedlungsflächen werden nicht ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Übergeordnete Planungen

Das **Landesplanungsgesetz (BayLplG)**, das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** und der **Regionalplan Region Südostoberbayern (RP 18)** geben grundsätzliche Zielsetzungen vor.

Leitmaßstab ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raums in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt (Art. 5 Abs. 2 BayLplG). Weiter wird im Art. 6 Nr. 3. Satz 8 BayLplG zum Thema Nachverdichtung ausgeführt, dass insbesondere die Potenziale für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden ausgeschöpft werden sollen.

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** liegt Chieming im *allgemeinen ländlichen Raum*. Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (LEP 2.2.5 (G)).

Zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und zum Flächensparen sind im LEP folgende relevanten Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) festgelegt:

Gemäß LEP 3.1.1 (G): soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gemäß LEP 3.2 (Z): sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll gemäß LEP 1.3.1 (G) Rechnung getragen werden, u.a. durch verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ entspricht durch die Überplanung bestehender Siedlungsflächen und Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen und Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und des Vorrangs der Innenentwicklung.

Als zu beachtende und relevante Ziele der **Regionalplanung (RP)** werden insbesondere die Punkte Siedlungswesen bzw. –entwicklung berücksichtigt.

Chieming soll als Grundzentrum gemäß Regionalplanung (RP 18 AIII 1.2) grundzentrale Versorgungseinrichtungen in den Siedlungs- und Versorgungskernen sichern und bedarfsgerecht entwickeln. Diese Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ erhalten bzw. weiter ausgebaut.

Die Planung entspricht dem Leitbild der Siedlungsentwicklung der Regionalplanung, welche eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung in der Region unter Berücksichtigung der Raumstruktur fordert (RP 18 B II 1, Z bzw. G). Dabei soll die Innenentwicklung ausdrücklich der Inanspruchnahme von neuen Flächen bevorzugt werden. Diesen im Regionalplan angeführten Grundsätzen bzw. Zielen entspricht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“, da die genannten Ziele der Innenentwicklung verfolgt werden.

Bereiche mit besonderer landschaftlicher Wertigkeit werden durch die Planung nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ ist im Regionalplan kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder eine andere zu berücksichtigende Vorbehalts- oder Vorrangfläche ausgewiesen.

4 Änderungsbereich des Bebauungsplanes

Die Neuaufstellung überplant den gesamten Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans mit dessen Änderungen. Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen dem Frauenbach am Chiemsee-Ufer bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen von Chieming bis an die im Osten von Chieming liegenden, ebenfalls landwirtschaftlich genutzten, Flächen. Im Norden reicht der Geltungsbereich bis an bzw. kurz über den Buchenweg, im Süd-Osten bis an die Laimgruber Straße und im Süd-Westen bis an die Josef-Heigermooser-Straße (s. Abb. 1).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 43,11 ha und somit große Teile des Ortsbereichs von Chieming.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traunslacht-Wolfgrube“ (hellblau)- Darstellung auf amtlichem Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung)

5 Städtebauliche Zielsetzung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Traunslacht-Wolfgrube“ ersetzt vollständig den bisher rechtgültigen Bebauungsplan und seine Änderungen in seinem Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ mit seinen Änderungen sind bereits allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen sowie Verkehrsflächen zur Erschließung festgesetzt.

Aufgrund von mittlerweile 38 Änderungen und zahlreicher Befreiungen und Ausnahmeregelungen für einzelne Bauvorhaben ist die Anwendbarkeit des bisher rechtgültigen Bebauungsplanes stark eingeschränkt; eine entsprechende Vereinheitlichung und Anpassung der Festsetzungen ist dringend geboten. So besteht bisher keine eindeutige Höhenfestsetzung, lediglich die Anzahl der Vollgeschosse ist festgesetzt; es fehlen Vorgaben zur Dachgestaltung; die Vorgaben zu Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² sind nicht mehr zeitgemäß für einen sparsamen Umgang mit Baugrund.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Traunslacht-Wolfgrube“ sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans rechtssicher überarbeitet und vereinheitlicht werden; Nachverdichtungspotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen besser nutzbar gemacht werden.

Insbesondere die Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Grundflächenzahl und zu den überbaubaren Grundflächen sollen vereinheitlicht werden, dabei aber auch Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Mit den Festsetzungen soll auch ein ansprechendes Ortsbild gesichert werden, um den durch seine Lage und sein ansprechendes ländliches Erscheinungsbild schützenswerten Ortsbereich von Chieming in seiner Attraktivität als Wohnort, Versorgungsbereich, Naherholungsziel und Aufenthaltsort für den Fremdenverkehr zu erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung in den verschiedenen Nutzungsbereichen soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beibehalten werden.

Das durch die Neuaufstellung überplante Bauland ist bereits weitestgehend erschlossen. In die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Traunslacht-Wolfgrube“ sollen jedoch die mittlerweile vorliegenden Planungen zum Straßenausbau der Ortsstraßen Wolfgrube, Seitzstraße, Milkreiterstraße, Egerer Straße, Am Winkelzaun, Am Alten Tor und Gallinger Straße einfließen. Für bisher nur unzureichend erschlossenes Bauland auf Fl.-Nr. 1050 östlich der Josef-Heigermoser-Straße wird eine Erschließungsstraße mit Wendehammer eingeplant.

Die Flächenversiegelung soll möglichst geringgehalten werden. Umweltschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der Schutz vor Naturgefahren (Starkregenereignisse) sollen berücksichtigt werden.

6 Bedarfsbegründung gemäß Bayerischem Landesplanungsgesetz und Baugesetzbuch

Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, wäre im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung gemäß der *„Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWI), Stand 15.09.2021) die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 Z und 3.1 G) und Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen (LEP 3.2 Z).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Traunslacht-Wolfgrube“ überplant aber lediglich bereits bestehendes Bauland. Sie dient der Nutzung von Potentialen zur Innenentwicklung und Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Zusätzliche Siedlungsflächen im bisher unbeplanten Außenbereich werden nicht ausgewiesen. Daher wird eine Bedarfsbegründung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms und der Auslegungshilfe nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. **431.173 m²**. Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

• Flächen für allgemeines Wohnen	327.162 m²
• Mischgebietsflächen	16.299 m²
• Gemeinbedarfsflächen	4.333 m²
• Verkehrsflächen	55.337 m²
• Öffentliche Grünflächen	11.480 m²
• Sonstige Flächen	16.562 m²

(Bauverbotsflächen, unbeplante Flächen)

Geltungsbereich gesamt	431.173 m²
-------------------------------	------------------------------

Die Art der baulichen Nutzung wird für das bereits bestehende wie bisher als **Allgemeine Wohngebiete (WA)**, **Mischgebiete (MI)** bzw. als **Flächen für den Gemeinbedarf** gemäß §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt (s. Plandarstellung).

Die Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Nutzungsbereichen soll gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan nicht verändert werden.

Zur einheitlichen Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35** festgesetzt, wobei Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen werden. Damit soll im Interesse des Ortsbilds einer zu dichten Bebauung der Grundstücke vorgebeugt, jedoch eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,35 ergibt sich keine Einschränkung bisher bestehender Baurechte. Bereits in Anspruch genommenes Baurecht genießt Bestandsschutz.

Zur Wahrung des Ortsbilds wird aber die Größe einzelner Hauptgebäude auf 200 m² Gebäudegrundfläche begrenzt, um übergroße massive Baukörper zu vermeiden.

Die **Baufenster** werden großzügig abgegrenzt, um eine flexiblere Bebaubarkeit zu ermöglichen. Gemäß Festsetzung sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO einzuhalten. Im Interesse der Nachverdichtung und des Flächensparens entfällt die bisher geltende Mindestgröße von 800 m² für Baugrundstücke.

Die Festsetzungen zur **Höhenentwicklung** sollen vereinheitlicht werden und dabei eine moderate, vertikale Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches ermöglichen: Durch Festsetzungen zur traufseitigen Wandhöhe wird in den einzelnen Nutzungsbereichen eine größere Höhenentwicklung als bisher ermöglicht.

Dabei soll die Ortsbildverträglichkeit berücksichtigt werden. Der Bebauung in direkter Nähe zum Chiemsee-Ufer (Nutzungsbereich I), mit hoher Empfindlichkeit des Landschaftsbilds, wird mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 5,50 m eine geringere Höhenentwicklungsmöglichkeit eingeräumt als den zentral gelegenen Nutzungsbereichen II und III. Ausgehend von den derzeit bestehenden Gebäudehöhen (Laserscan-Vermessungsdaten der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung) und den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes wird die maximale Wandhöhe im Nutzungsbereich II auf 6,5 m festgesetzt. Dadurch soll eine einheitliche Nachverdichtung in die Höhe bei gleichzeitiger Wahrung des ländlichen Ortsbilds von Chieming ermöglicht werden.

Zur Wahrung des Ortsbilds und im Interesse der Gleichbehandlung sollen für die Nutzungsbereiche jeweils eine einheitliche maximale Wandhöhe festgesetzt werden. Auf wenigen, einzelnen Grundstücken im Nutzungsbereich II wurden in der Vergangenheit bereits höhere Gebäude errichtet. Die bereits bestehenden höheren Gebäude genießen Bestandsschutz. Auf dem weit überwiegenden Teil der Grundstücke im Nutzungsbereich II wird durch die einheitliche Festsetzung von maximalen traufseitigen Wandhöhen eine höhere Bebauung als bisher ermöglicht.

In den Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt die Festsetzung der maximalen Wandhöhe dagegen für einzelne Flurstücke (s. Plandarstellung), um der uneinheitlichen Höhenentwicklung der bereits seit langem bestehenden Gebäude Rechnung zu tragen. Dennoch wird, soweit möglich, eine gewisse Vereinheitlichung der zulässigen Wandhöhen angestrebt. Die Festsetzungen zu den maximalen Wandhöhen für die einzelnen Flurstücke wurden dafür von den genehmigten

Wandhöhen in den Bauanträgen und den tatsächlichen Gebäudehöhen (gemäß Laserscan-Vermessungsdaten der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung) abgeleitet.

Die **Bezugsgeländehöhe für Neubauten** wird aufgrund des ausgeprägten Geländereiefs im Geltungsbereich in Abhängigkeit vom Abstand des Neubaus zur Erschließungsstraße festgesetzt. Bei straßennah errichteten Neubauten soll sich die Bezugsgelände am Straßenniveau orientieren, bei in größerem Abstand zur Straße in Hanglage errichteten Neubauten aber am Bestandsgelände.

Für Gebäude, die in einen Abstand von bis zu 5,00 m zur Straße errichtet werden, wird die Bezugsgeländehöhe durch Interpolation der durch Planzeichen angegebenen Geländehöhen der Straße an der Grundstückszufahrt ermittelt.



Abb. 2: Beispielhafte Darstellung zur Ermittlung der Bezugsgeländehöhe eines Gebäudes (Baukörper rot gestrichelt) durch Interpolation an der Grundstückszufahrt (rotes Dreieck)

Beispielhaft in Abb. 3 dargestellt ist ein geplantes Gebäude (Umriss des Baukörpers rot gestrichelt) mit einem Abstand von weniger als 5 m zur Erschließungsstraße sowie die geplante Einfahrt (rotes Dreieck). Durch Interpolation (Dreisatzrechnung: Höhenänderung 532 m auf 534 m entspricht + 2 m

über die Gesamtlänge von 53,67 m) ergibt sich im dargestellten Beispiel eine Bezugsgeländehöhe von

$$532 \text{ m} + 2 \text{ m} * \frac{12,34 \text{ m}}{53,67 \text{ m}} = \underline{532,46 \text{ m.}}$$

Für Gebäude, die in einen Abstand von mehr als 5,00 m zur Straße errichtet werden, wird die Bezugsgeländehöhe durch Mittelung der vom Baukörper angeschnittenen 0,50 m – Höhenlinien gemäß dem amtlichen digitalen Geländemodell ermittelt. Falls der Baukörper zwischen zwei 0,50 m – Höhenlinien liegt, wird der Mittelwert dieser beiden Höhenlinien als Bezugsgeländehöhe verwendet.

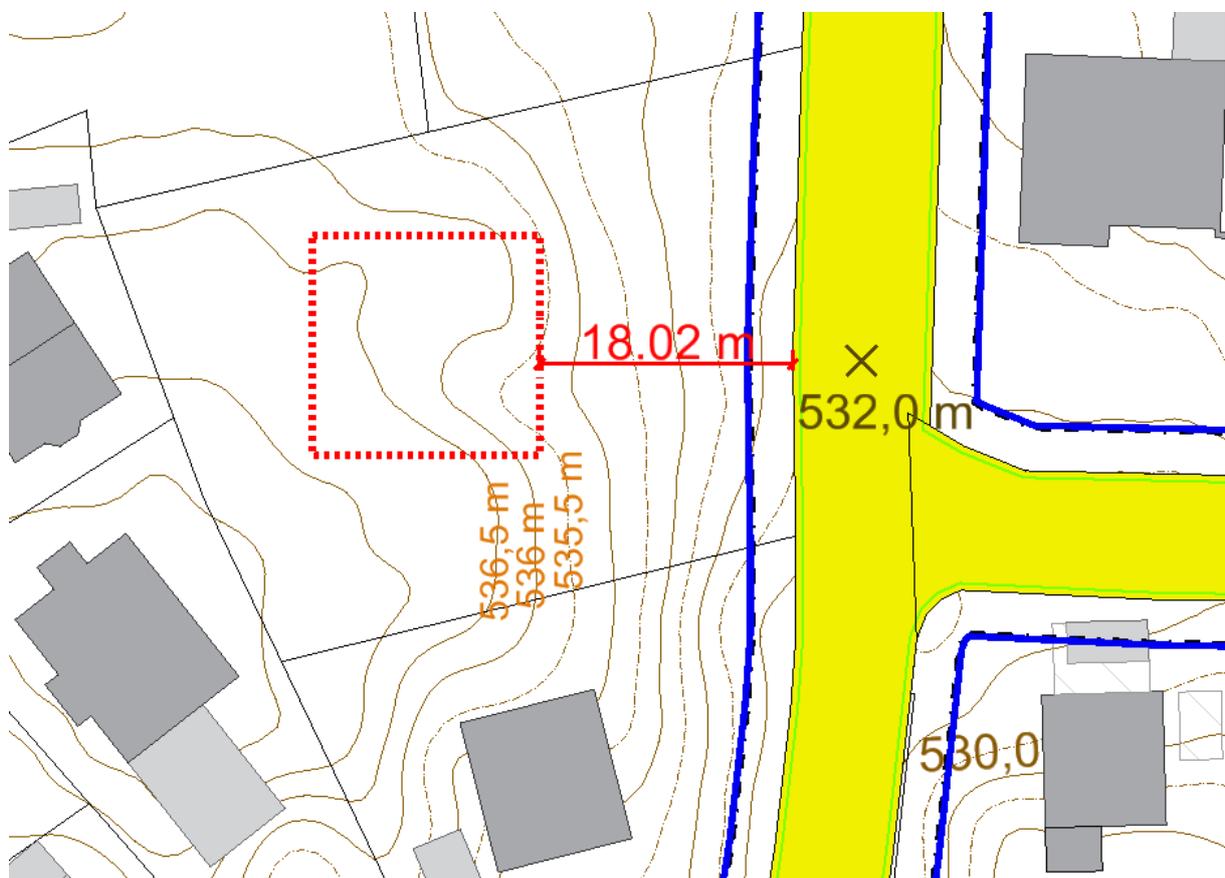


Abb. 3: Beispielhafte Darstellung zur Ermittlung der Bezugsgeländehöhe eines Gebäudes (Baukörpers rot gestrichelt) anhand der angeschnittenen Höhenlinien (relevante Höhenlinien beschriftet)

Beispielhaft in Abb. 4 dargestellt ist ein geplantes Gebäude (Umrise des Baukörpers rot gestrichelt) mit einem Abstand von mehr als 5 m zur Erschließungsstraße. Durch das Mitteln der vom Baukörper angeschnittenen Höhenlinien ergibt sich im dargestellten Beispiel eine Bezugsgeländehöhe von

$$\frac{536,5 \text{ m} + 536,0 \text{ m} + 535,5 \text{ m}}{3} = \underline{536,0 \text{ m.}}$$

8 Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen zur Form und Gestaltung der Gebäude, zur Geländeanpassung, zu Stellplätzen, Garagen und zu Einfriedungen dienen der besseren und einheitlichen Regelung der städtebaulichen Ordnung, des ruhenden Verkehrs, der Minimierung der Flächenversiegelung, der Minimierung von Umweltauswirkungen und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds.

Dem Erhalt des ländlichen Ortsbilds und auch der Vermeidung von Fehlentwicklungen (z.B. bei der Gestaltung von Dachgauben) dienen insbesondere die Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit gegeben, Nebengebäude mit begrünten Flachdächern zu errichten, um das Stadtklima und die Durchgrünung weiter zu verbessern.

Ausführliche Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen einer Beeinträchtigung des Ortsbilds entgegenwirken. Sie orientieren sich an den Regelungen des an der Ortsdurchfahrt Laimgruber Straße angrenzenden Bebauungsplanes „Chieming-Ortsmitte“ (22. Änderung), für den auf Basis einer Ortsbilduntersuchung, welche auch für den Bebauungsplan Traunschlacht-Wolfsgruppe maßgeblich ist, ein differenziertes Festsetzungskonzept zu Werbeanlagen in der Ortsmitte von Chieming entwickelt wurde.

Durch Vorgabe versickerungsfähiger Beläge auf befestigten Flächen von Baugrundstücken soll die Flächenversiegelung minimiert werden.

9 Ver- und Entsorgung

Zur Regelung der Ver- und Entsorgung erfolgen allgemeine Festsetzungen. Gebäude werden bzw. sind an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sollen im Privatgrund aufgestellt werden und so in den Einfriedungen integriert werden, dass die Verteilerschränke von außen jederzeit zugänglich sind. Auf erforderliche Abstände zu Kabeltrassen bei Bepflanzungen wird hingewiesen.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwässer wird durch die Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Chieming als Mitglied beim Abwasser- und Umweltverband Chiemsee sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Traunstein sichergestellt.

10 Oberflächenentwässerung

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Eine dezentrale Versickerung wird dabei angestrebt. Zusätzlich erfolgen sachdienliche Hinweise zum Regenwassermanagement.

11 Berücksichtigung von Naturgefahren (Starkregenabflüsse)

Die Gemeinde Chieming hat aufgrund von langjährigen Erfahrungen mit Starkregenabfluss für zwei Teilbereiche des Planungsgebietes Untersuchungen auf mögliche Gefährdungen durch wild-abfließendes Oberflächenwasser durchführen lassen. Diese Untersuchungen sind zum Ergebnis gekommen, dass bestimmte Bereiche des Untersuchungsgebietes stark von den Risiken durch wild-abfließendes Oberflächenwasser betroffen sind und von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden sollten.

Im Rahmen eines **Hydrotechnischen Gutachtens „Wild-abfließendes Oberflächenwasser“** (Ingenieurbüro aquasoli vom 02.07.2020) wurde ermittelt, ob durch das Bauvorhaben bei Starkregenereignissen bzw. dem dadurch bewirkten veränderten Oberflächenabfluss („wild-abfließendes Wasser“) nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind bzw. ob geplante Gebäude innerhalb der untersuchten Flächen dadurch gefährdet werden können.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass Bereiche der Untersuchungsgebiete „Wolfgrube“ (Fl.-Nr. 1037 und 1053) und „Marienquell“ (Fl.-Nrn. 1081, 1082, 1082/2, 1083, 1085) im Fall von Starkregenereignissen von wild-abfließendem Oberflächenwasser eingestaut und durchströmt werden. Das Gutachten empfiehlt, die ermittelten Einstaubereiche und Abflusswege wegen des erhöhten Schadenspotentials und zur Vermeidung einer unzulässigen Verschlechterung der Abflusssituation für Dritte von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten.

Die Gemeinde Chieming folgt vorsorglich den Empfehlungen des Gutachtens und setzt in den kritischen Bereichen „Wolfgrube“ und „Marienquell“ anhand der Ergebnisse des Gutachtens und in Absprache mit den Gutachtern Bauverbotszonen fest. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Quellbereichen und Grundwasserabflüssen im Bereich Marienquell (Quellgebiet des Frauenbachs) werden zusätzlich zu den Bauverbotszonen auch Bereiche mit Unterkellerungsverbot festgesetzt.

Starkregenereignisse können aufgrund des Klimawandels grundsätzlich flächendeckend überall auftreten. Daher werden im Bebauungsplan auch Hinweise zur Überflutungsvorsorge für Bauherren gegeben.

12 Grünordnerische Planung

Durch Festsetzungen zur Durchgrünung sollen das ansprechende Ortsbild und eine harmonische Einbindung des Ortes in die Landschaft erhalten werden.

Da es sich um einen langjährig und überwiegend bebauten und durch viele private Gärten bereits gut durchgrüntem Ortsbereich von Chieming handelt, werden lediglich rahmengebende Festsetzungen zur Begrünung von unbebauten Flächen mit standortheimischen Laub- und Obstbäumen getroffen.

Um die Flächenversiegelung zu minimieren, werden zudem Festsetzungen zu befestigten Flächen getroffen, welche wasserdurchlässig auszuführen sind.

Wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung. Der Ortsrandbereich soll hierdurch angemessen eingegrünt und die Lebensraumqualität im Sinne des Naturschutzes erhalten bleiben.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Traunschlacht-Wolfgrube“ ergibt sich kein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf gemäß Baugesetzbuch und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung (siehe Umweltbericht).

13 Hinweise

Bezüglich weiterer rechtlicher Vorgaben und zur Umweltvorsorge erfolgen im Bebauungsplan sachdienliche Hinweise für Bauwerber, u.a. zur baulichen Gebäudegestaltung und zum Schutz nachtaktiver Insekten, zur Duldung angrenzender ordnungsgemäßer Landwirtschaft, zur Sicherung von Bodendenkmälern, zur Erleichterung der Rettungsdienste und zur Baugrundsicherheit.

Auf technische Vorgaben zur Oberflächenentwässerung, auf Vorkehrungen zur Schadensvermeidung bei Starkniederschlägen, auf den Lärmschutz bei Luftwärmepumpen wird dabei zur Vorsorge besonders hingewiesen.

Ergänzend werden Erläuterungen zu den Pflichten und Möglichkeiten zum Schutz vor wild-abfließendem Oberflächenwasser in die Hinweise aufgenommen.

Chieming, den 25.07.2023

.....

Stefan Reichelt,

(Dienstsiegel)

1. Bürgermeister