B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M

B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G
“An der Kirchdorfer Straße“

Gemeinde Kirchdorf a. Inn
Gemarkung Kirchdorf a. Inn

Gemeinde:	**Kirchdorf a. Inn**
Landkreis:	**Rottal-Inn**
Regierungsbezirk:	**Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 6
1.1 Lage 6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes 6
1.3 Derzeitige Nutzung 6
1.4 Topographie 8
1.5 Kultur- und Sachgüter 8
1.6 Altlasten 8
1.7 Bestehende Leitungen 8
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 9
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan 9
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 14
3. PLANUNGSANLASS 16
3.1 Aufstellungsbeschluss 16
3.2 Ziel und Zweck der Planung 16
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 17
4.1 Städtebauliches Ziel 17
4.2 Art der baulichen Nutzung 20
4.3 Maß der baulichen Nutzung 20
4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen 21
4.5 Grünordnung 22
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 24
5.1 Straßen- und Wegeverbindungen 24
5.2 Wasserversorgung 24
5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung 24
5.4 Abwasserentsorgung 25
5.4.1 Schmutzwasser 25
5.4.2 Oberflächenwasser 25
5.5 Stromversorgung 25
5.6 Telekommunikation 26
5.7 Abfallentsorgung 26
5.8 Altlasten 26
6. IMMISSIONSSCHUTZ 27
6.1 Lärm 27
6.2 Staub / Geruch 27
6.3 Lichtemissionen 27
6.4 Elektromagnetische Felder 27
7. KLIMASCHUTZ 28
8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 28
9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN 28
10. UMWELTBERICHT 29
10.1 Einleitung 29
10.1.1 Grundlagen 29
10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen 29
10.1.1.2 Fachliche Grundlagen 29
10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans mit integr. Grünordnung 30
10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 31
10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung 33
10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation 33
10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 34

10.1.3.4 Schutzgebiete 35
10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete 39
10.1.3.6 Wassersensibler Bereich 41
10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 42
10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) 43
10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 43
10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 44
10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 44
10.2.1.2 Schutzgut Boden 47
10.2.1.3 Schutzgut Wasser 49
10.2.1.4 Schutzgut Klima 51
10.2.1.5 Schutzgut Luft 58
10.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild 58
10.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 59
10.2.1.8 Schutzgut Fläche 59
10.2.1.9 Kultur- und Sachgüter 59
10.2.1.10 Natura 2000-Gebiete 60
10.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 60
10.2.1.12 Zusammenfassende Betrachtung 61
10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 62
10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung 62
10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 62
10.3.1.1 Biotopschutz (Biologische Vielfalt, Eingriffe in Natur und Landschaft) 62
10.3.1.2 Schutzgebiete gem. § 23 - 29 BNatSchG 63
10.3.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet 63
10.3.2 Schutzgut Boden 63
10.3.3 Schutzgut Wasser 64
10.3.4 Schutzgut Klima / Luft 64
10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild 64
10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 64
10.3.7 Schutzgut Fläche 65
10.3.8 Kultur- und Sachgüter 65
10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 65
10.3.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 65
10.3.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 66
10.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 66
10.3.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 67
10.4 Eingriffsberechnung 67
10.4.1 Methodik 67
10.4.2 Berechnung 67
10.5 Ausgleichsbedarf 69
10.6 Nachweis der Ausgleichsfläche 69
10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall 71
10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 75
10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen 75
10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen 76
10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten 76

10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 76
10.13 Zusammenfassung 77

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Seibersdorf.
Im Westen befindet sich ein Wohngebäude sowie ein Gewerbebetrieb. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Norden an die Kirchdorfer Straße an.
Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden eine kleine Gehölzfläche.

Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzbeständen geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6.112 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 2013 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2013/2 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche der Flur-Nr. 2013 Gemarkung Kirchdorf a. Inn, die als Mischgebiet festgesetzt werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

Abb. 2: Ansicht von Norden - Acker,
Foto: Jocham Kessler Kellhuber Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH (Mai 2025)

Umgebende Bebauung

Im Zuge der Erstellung der aktuellen Planung für den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ wurde unter anderem die umgebende Bebauung betrachtet. Im Bereich der angrenzenden Siedlungsgebiete westlich des Planungsgebietes befinden sich bis zu zweigeschossige Bestandsgebäude mit Walm- bzw. Zeltdächern.

Abb. 3: Ansicht von Norden Richtung westlichen Ortsrand,
Foto: Jocham Kessler Kellhuber Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH (Mai 2025)

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohnhäuser mit 2 Vollgeschossen und Satteldächern.

Abb. 4: Ansicht von Osten entlang der Kirchdorfer Straße,
Foto: Jocham Kessler Kellhuber Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH (Mai 2025)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist als relativ eben anzusprechen und liegt auf der Höhenquote von ca. 361,0 m ü.NHN.
Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ kommen gem. BayernAtlas[1] keine Denkmäler bzw. Bodendenkmäler vor.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig. In diesem Fall sind das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

1.6 Altlasten

Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

1.7 Bestehende Leitungen

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine bestehende Wasserleitung der Gemeinde Kirchdorf am Inn.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind grundsätzlich die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

[1] *(BayernAtlas, 2025)*

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Kirchdorf a. Inn im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Die nächstgelegenen Oberzentren sind Burghausen, Neuötting und Altötting, die Stadt Simbach am Inn wird als Mittelzentrum benannt.[2]

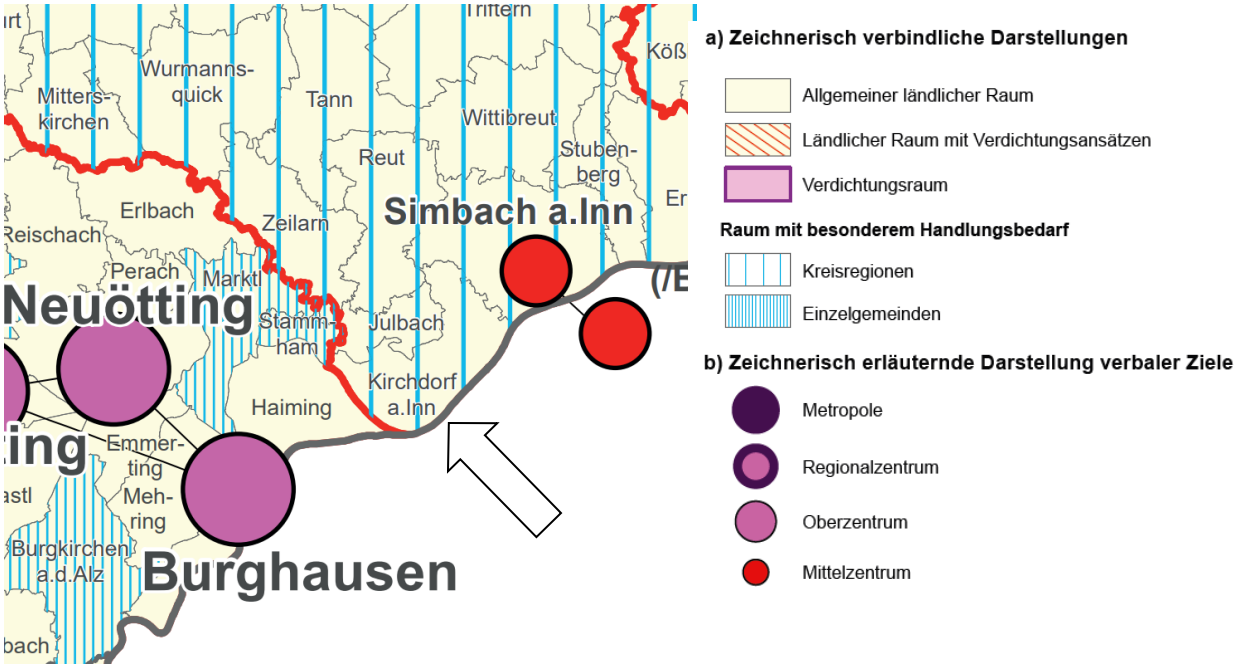


Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher zu Qualität schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung
1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1. 2 Demographischer Wandel
1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen
(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgenden, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

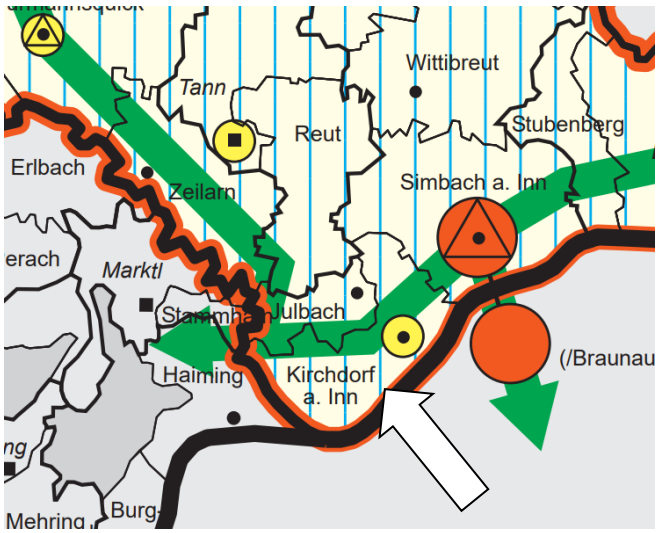
3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Kirchdorf a. Inn durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohn- und Gewerbestandorte schaffen muss.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Kirchdorf a. Inn in der Region 13 – Landshut. Kirchdorf a. Inn ist als Kleinzentrum eingestuft.
Wie bereits erwähnt, liegt das Gemeindegebiet im allgemeinen ländlichen Raum. Zwischen den Oberzentrum Altötting und dem Mittelzentrum Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet eine Entwicklungsachse.[3]



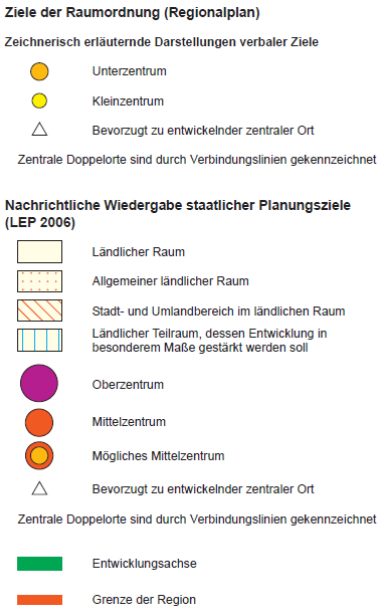


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

I Leitbild

1 (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.*

2 (G) *Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu.*

II Raumstruktur

1 (G) *Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung.*

5 (G) *Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen anzustreben.*

[3] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*

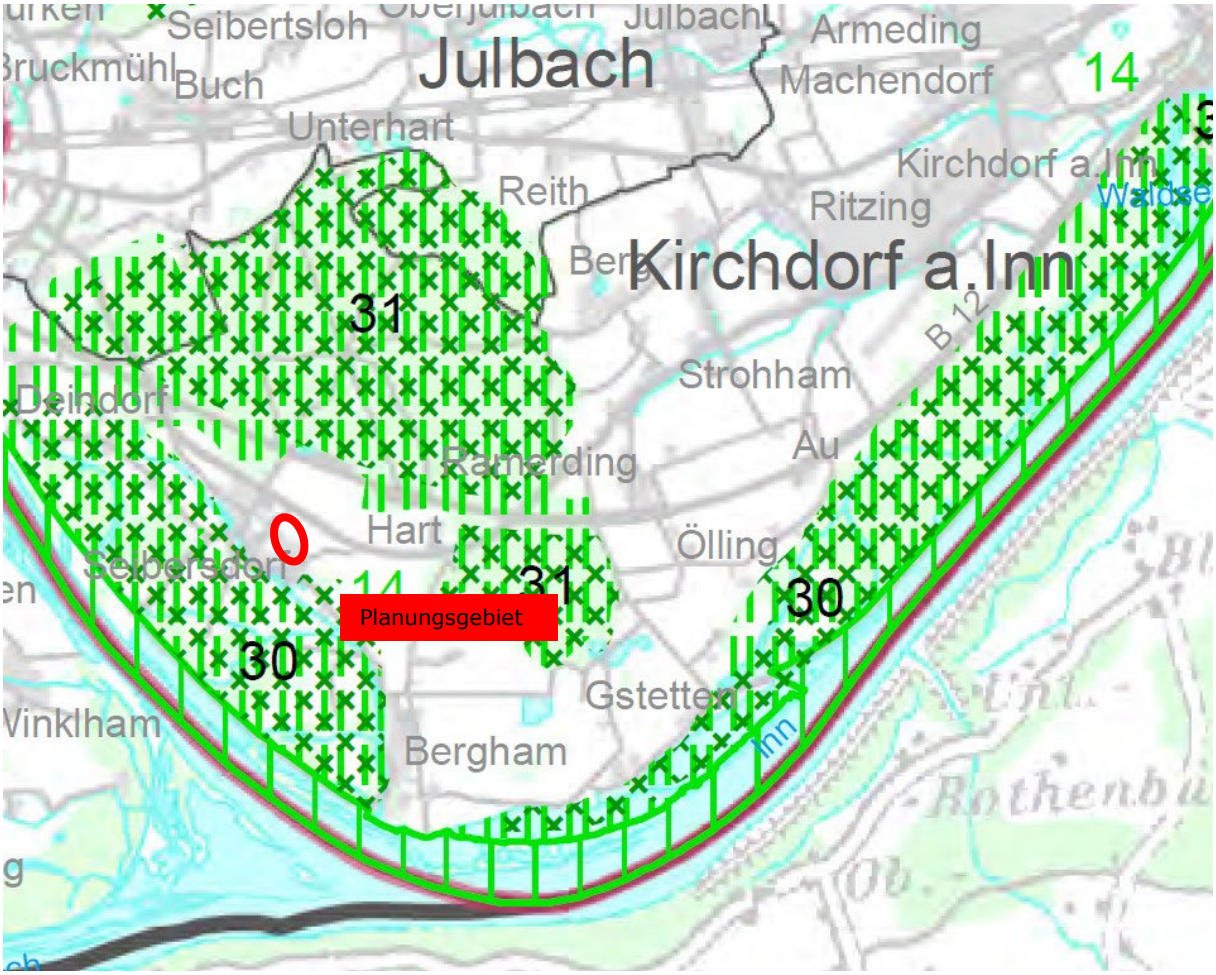


Abb. 7: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grün gekreuzt: *landschaftliches Vorbehaltsgebiet*
Grün gestrichelt: *regionaler Grünzug*

Die Planungsfläche befindet sich außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und auch des regionalen Grünzugs. In die vorhandenen Gehölzbestände wird nicht eingegriffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zu Österreich ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden.

Gemäß dem Ziel der Vermeidung von Zersiedlung sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Planungsfläche schließt an bestehende Siedlungseinheiten an, so dass die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann.

Um eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sicherzustellen und gleichzeitig der Vorgabe einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung und des Flächensparens gerecht zu werden, wurde im Zuge der parallellaufenden Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 29 der tatsächliche Bedarf an den geplanten Nutzungen bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet überprüft. In dieser Betrachtung wurden auch die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung berücksichtigt.

In Kirchdorf a. Inn sind derzeit fast ausschließlich freie Wohnbauflächen vorhanden, die sich in privater Hand befinden. Daher stehen diese potentiellen Bauwerbern nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ISEK der Gemeinde Kirchdorf am Inn (erstellt 2019-2020 von Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach) wurden zum Erhebungszeitpunkt 103 Parzellen (ca. 91.000 m²) als Baulandreserven festgestellt, die sich jedoch alle in privatem Eigentum befinden.
Alle Eigentümer dieser Grundstücke wurden von der Gemeinde bezüglich eines Bau- bzw. Veräußerungswillens angeschrieben. Leider erhielt die Gemeinde hierzu ausschließlich negative Rückmeldungen, so dass derzeit kein Zugriff auf diese Parzellen besteht. Bauparzellen, die sich in öffentlicher Hand befinden, sind aktuell so gut wie nicht vorhanden.
Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn hat sich dazu entschieden, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnung „Seibersdorf Ost“ (rechtskräftig seit 2000) in einem separaten gleichzeitig laufenden Verfahren im Teilbereich der Parzellen 1 bis 4 aufzuheben, da sich die Grundstücke in privater Hand befinden und nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Aktuell kann die Gemeinde Kirchdorf a. Inn Bauwilligen keine Wohnbaugrundstücke in der Ortschaft anbieten. Auch eine aktuell hohe Nachfrage begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.
Vor allem wegen des prognostizierten Bevölkerungsanstiegs ist ein Bedarf an neuen Wohnparzellen gegeben.
Der Bedarf für den gewerblich genutzten Flächenanteil innerhalb des Mischgebiets ist gegeben, da es sich um eine Erweiterungsfläche eines ansässigen Betriebes handelt.
Diesem Betrieb soll am derzeitigen Betriebsstandort die notwendige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Die Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Kirchdorf a. Inn für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein zusätzliches Mischgebiet bereitzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt das Planungsgebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleinen Teil im nordwestlichen Änderungsbereich als Dorfgebietsfläche dar.

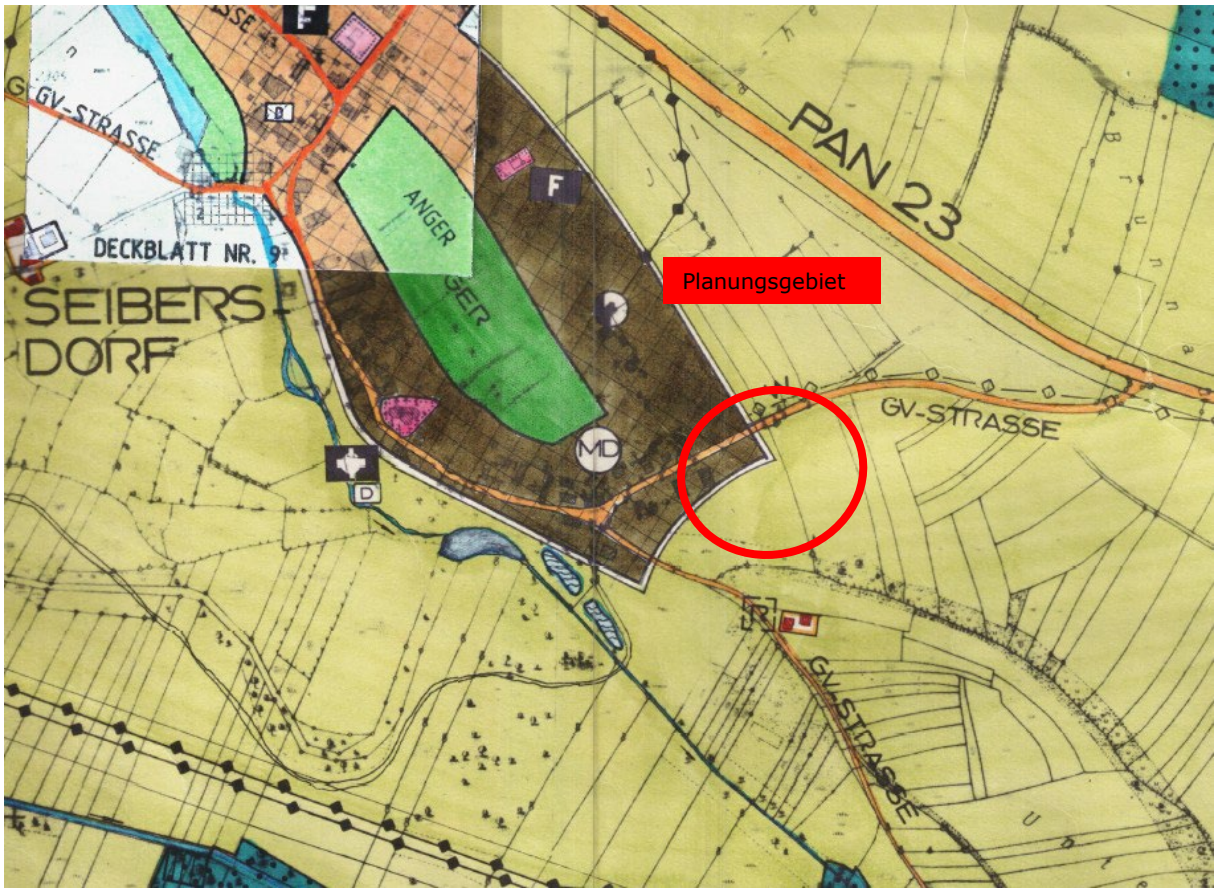


Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn, Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 29 durchgeführt. Darin soll das gesamte Planungsgebiet als Mischgebiet dargestellt werden.

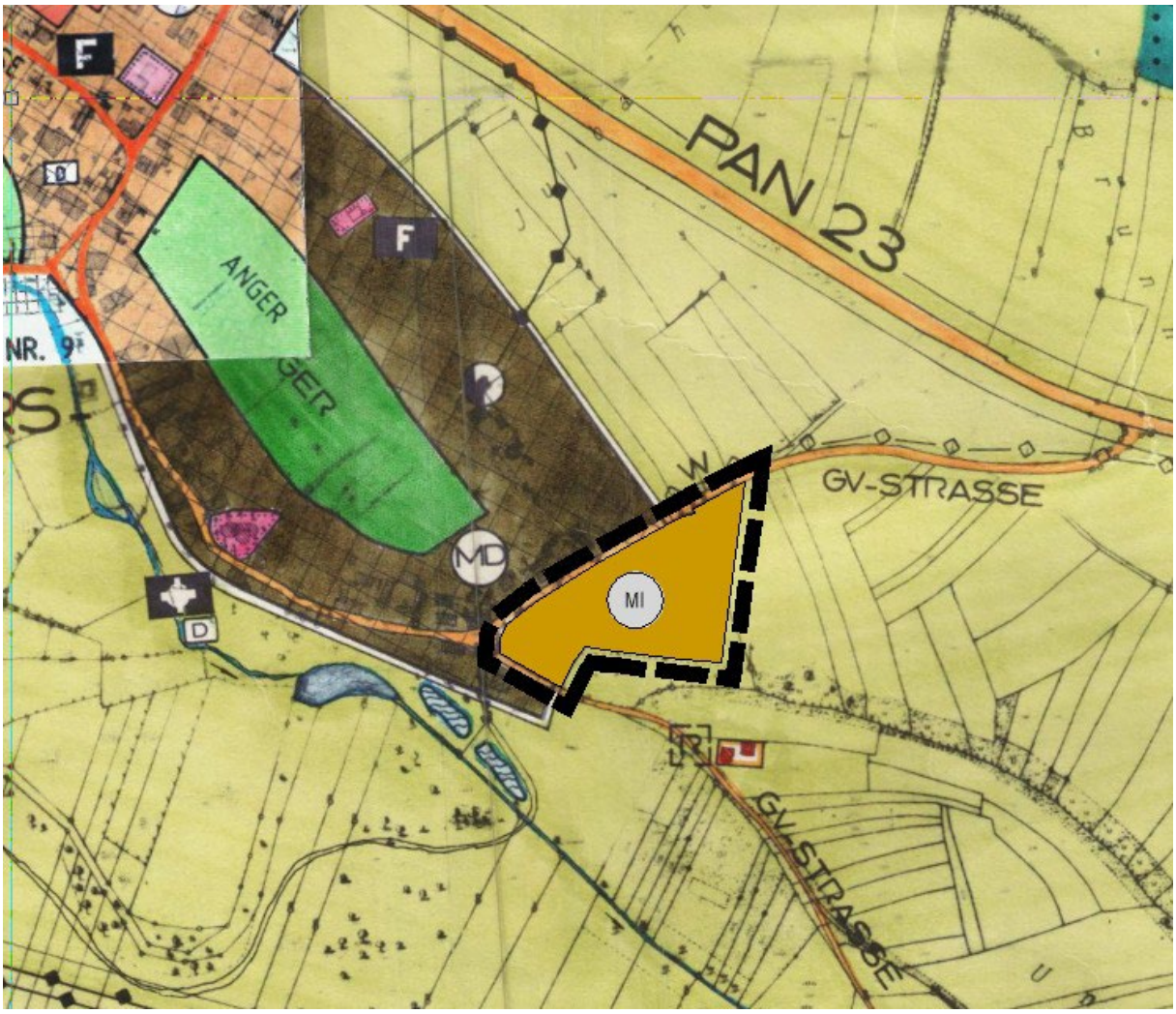


Abb. 9: Ausschnitt aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 29 (Parallelverfahren) der Gemeinde Kirchdorf a. Inn; Änderungsbereich schwarz umrandet, Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kirchdorf a. Inn hat am 27.07.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ für die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 29 im Parallelverfahren angepasst.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Mischgebiets am östlichen Ortsrand von Seibersdorf, im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Ortes.

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohn- und Gewerbestandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung der Gemeinde dringend notwendig. Steigenden Bevölkerungszahlen und ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen begründen die aktuelle Planung. Zusätzlich sollen Flächen für eine notwendige Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebs geschaffen werden.
Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohn- und Gewerbebauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.
Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Die Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Änderung einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Mischgebiet vor.
Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Seibersdorf und ergänzt die bereits bestehende Bebauung. Es soll eine funktionale, der Topographie und der benachbarten baulichen Nutzung entsprechende Ortserweiterung entstehen.

In einem städtebaulichen Konzept wurde die Fläche mit zwei Variante überplant.
Bei der Erarbeitung der Varianten wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Flächen geachtet.

Die Zielvorstellungen wurden auf Konzeptebene folgendermaßen umgesetzt:

Abb. 10: Städtebauliches Konzept Variante 1 (ohne Maßstab), Planung Jocham Kessler Kellhuber (erstellt 21.05.2025)

Abb. 11: Städtebauliches Konzept Variante 2 (ohne Maßstab), Planung Jocham Kessler Kellhuber (erstellt 21.05.2025)

In beiden Varianten werden entlang der Kirchdorfer Straße Wohnbauparzellen vorgesehen. Im südlichen Geltungsbereich kann dagegen die gewünschte Betriebserweiterung des ansässigen Betriebes erfolgen. Dadurch kann die erforderliche Durchmischung des Gebiets und somit der Gebietscharakter eines Mischgebiets sichergestellt werden.

Für die Wohnbauparzellen ist keine separate Erschließungsstraße erforderlich, da die Erschließung direkt über die Kirchdorfer Straße erfolgen kann.
Für die Betriebserweiterung ist ebenfalls keine zusätzliche öffentliche Erschließungsfläche erforderlich, da die bestehende private Erschließung auch für die Erweiterung genutzt werden kann. So könnten 3 bis max. 4 Wohnbauparzellen und eine Gewerbeparzelle entstehen.

Eine Variante, in der die Betriebserweiterung im Norden an der Kirchdorfer Straße und die Wohnparzellen im Süden entstehen könnten, wurde von Seiten der Gemeinde nicht in Erwägung gezogen, da in diesem Fall zusätzlich eine öffentliche Erschließung erforderlich wäre. Dies erscheint aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der Zielvorgabe bzgl. des Flächensparens als nicht sinnvoll.

Nach gründlicher Abwägung aller Aspekte wurde entschieden mit Variante 1 weiter zu planen.

Für das Planungsgebiet werden zwei einzelne Baufenster festgesetzt, um die gewünschte Zonierung zu erreichen.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Sattel-/ Walm- und Zeltdächer. Deshalb werden für das geplante Mischgebiet ebenfalls Satteldächer, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° für die Hauptgebäude zugelassen. Somit sollen auch flach geneigte Dächer möglich sein.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf das natürliche Gelände wird im Mischgebiet auf max. 7,0 m beschränkt. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,0 m festgesetzt.
Nachdem in den angrenzenden Siedlungsgebieten eine traufseitige Mindestwandhöhe festgesetzt wurde, um den Bau von Bungalows oder Tinyhäusern zu verhindern, wird dies in dem unmittelbar benachbarten Baugebiet ebenfalls durch eine Festsetzung einer traufseitigen Mindestwandhöhe fortgeführt. Damit will die Gemeinde sicherstellen, dass sich die städtebaulich vorhandene Kubatur hier fortsetzt.

Ebenso werden die Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen.
Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Wandhöhe, die maximale Firsthöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.
Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, wird als Ortsrandeingrünung im Osten eine 6,0 m breite öffentliche Gehölzpflanzung festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes wird zur Sicherstellung der Durchgrünung eine 4,0 m breite Gehölzpflanzung festgesetzt.

Durch die planlich festgesetzten Gehölzpflanzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend minimiert. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den Parzellen des Mischgebiets wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein Mischgebiet.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:
- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebiet
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen und minimalen Wandhöhen, sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO.
Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, da diese der geplanten Nutzung widersprechen.
Zusätzlich werden die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6. bis 8. BauNVO ausgeschlossen, da diese ebenfalls den geplanten Nutzungen widersprechen.
Für Gartenbaubetriebe wäre die zur Verfügung stehende Fläche zu klein und die Lage am Ortseingang ist nicht für Tankstellen oder Vergnügungsstätten geeignet.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.
Die maximale Kubatur des Gebäudes wird über die GRZ, die Wandhöhe, die Firsthöhe und die Festsetzung zur Art des Daches und die Dachneigung ausreichend begrenzt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)
Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Zusätzlich darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe
Für die Wandhöhe wird als Bezugspunkt das natürliche Gelände festgesetzt. Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Durch diese Festsetzung wird die Bauhöhe konkret festgelegt. Zusätzlich wird die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.
Es wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf das natürliche Gelände auf max. 7,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 10,0 m beschränkt.
Um den Bau von Bungalows zu verhindern, die an dieser stelle städtebaulich nicht erwünscht sind, wird eine traufseitige Mindestwandhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Baugrenzen
Durch die Festsetzung von zwei Baufenstern (BF 1 und BF2) wird die Fläche zoniert.
Durch diese Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Auf Parzelle 5 ermöglicht eine Festsetzung die Errichtung einer Garage oder eines Carports an der Grundstücksgrenze.

4.4 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO und gestalterische Festsetzungen

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen
Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen.
Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn.

Für das Baufenster BF1 sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (in der Fassung vom 23.04.2026), somit 0,4 H, einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet hier keine Anwendung.

Abweichend von der Festsetzung für das Baufenster BF1 findet der Art. 6 BayBO für das Baufenster BF 2 keine Anwendung. Innerhalb der Baugrenze des Baufensters BF 2 sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung des Bauraums und der max. festgesetzten traufseitigen Wand- und Firsthöhe ergeben (Grenzbebauung zulässig).

Auf Grund des deutlichen Abstandes von mindestens 16 m zwischen den Baufenstern von BF 1 und 2 ist die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen und die Herstellung des Wohnfriedens gegeben.

Unabhängig vom Abstandsflächenrecht ist der Art. 28 BayBO zu beachten. Der Art. 28 BayBO regelt die Anforderungen an Brandwände, die als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte dienen. Diese Anforderungen sind besonders wichtig, um die Brandausbreitung zu verhindern und die Sicherheit der Gebäude zu gewährleisten.

Dachform und Dachneigung
Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden und sich in das bestehende Umfeld einpassen. In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Sattel- und Zelt- und Walmdächer. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden Satteldächer, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° für die Hauptgebäude zugelassen.

Bei untergeordneten Bauteilen sowie Verbindungsbauten ist ausnahmsweise auch ein flachgeneigtes Dach bis max. 5° zulässig. Davon sind mind. 50 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mind. extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter-, Sukkulenten- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grautönen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind jedoch nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Dachgauben sind unzulässig.

Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

Überbaubare Grundstücksfläche
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Flächen gem. den planlichen Festsetzungen II.2.1 Baugrenzen):

- einmalig in Form eines Gartengerätehäuschens oder eines Gewächshauses oder einem Bienenhaus oder einer Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Stellplätze.

Alle anderen in Art. 57 Abs. 1 BayBO genannten verfahrensfreien Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Garagen und Carports sind ausdrücklich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn vom 01.10.2025.

Pro Wohneinheit sind daher mind. 2,0 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

4.5 Grünordnung

Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche
Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, wird als Ortsrandeingrünung eine 6,0 m breite öffentliche Gehölzpflanzung (Pflanzbindung E2) im Osten festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Zwischen dem Baufenster im Süden des Planungsgebietes und dem Baufenster im Norden, wird eine Abtrennung und zugleich Durchgrünung des Planungsgebietes durch eine 4,0 m breite Pflanzbindung E1 festgesetzt.

Im Bereich E2 gilt:
Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mindestens auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf mindestens 75 % der umgrenzten Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m der Länge ein Obstbaum.
Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt IV.3.1 und IV.3.2 zu erfolgen.

Im Bereich E1 gilt:
Pflanzung einer 2-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern (Ziergehölze sind ausdrücklich zugelassen, außer die in Punkt IV.4.0 beschriebenen Arten) auf 100 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m der Länge ein Obstbaum.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Flächen wird eine ergänzende Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung von heimischen Pflanzenarten im Bereich E2 sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten im gesamten Geltungsbereich wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Zaunsockel
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten sind durchlaufende Zaunsockel unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen
Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe bis max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abtragböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzen, sind keinerlei Aufschüttungen/ Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).

Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Sockelmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

Gründächer
Dächer bis 5° sind mind. 80% der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mind. extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter-, Sukkulenten- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

Weitere Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz
Beleuchtung
Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen und der Ausweisung eines Mischgebietes in Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr
Die Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt für den nördlichen Bereich (BF 1) über die Kirchdorfer Straße. Das südliche Baufenster (BF 2) wird über eine bestehende private Erschließungsfläche, die westlich des Mischgebietes verläuft, erschlossen.

Um die Erschließung der Parzelle 5 dauerhaft zu gewährleisten ist hier neben dem Leitungsreicht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flur-Nr. 2013, Gemarkung Kirchdorf a.Inn einzutragen.

Fußwege
Für das Mischgebiet sind keine Gehwege geplant, da diese als nicht erforderlich betrachtet werden.

ÖPNV
Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in Seibersdorf (Mündungsbereich Buchnerweg in die Kreisstraße PAN23), ca. 500 m vom Planungsgebiet entfernt.

Wirtschaftswege
Die Wirtschaftswege im näheren Umfeld werden nicht verändert. Somit ist eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder gegeben.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Kirchdorf a. Inn

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Art. 5 und Art. 31 der Bayerischen Bauordnung in Verbindung mit den aktuellen Technischen Baubestimmungen (BayTB), hier Ziff. A 2.1.1 in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1. auszuführen.

Die öffentliche Löschwasserversorgung und Löschwassermenge ist mit einem Zeitansatz und einer Verfügbarkeit von mindestens zwei Stunden, entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405, „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung " des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. - DVGW, für die im Bebauungsplan angedachten Nutzung zu errichten und sicherzustellen.
Die öffentliche Wasserleitung ist dabei so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten ein Förderstrom entsprechend der in der Tabelle 1 angegebenen Menge an Löschwasser bei einer Förderhöhe von 3-4 bar erreicht werden kann. Die Wasserleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen.

Die Einplanung und Einberechnung von kontaminiertem oder fäkalverschmutztem Wasser, wie z. B. aus Kläranlagen, Sammelgruben für Abwasser oder dergleichen ist für die Löschwasserversorgung nicht zulässig.

Die zuständigen Gemeinden haben bereits bei der Erschließung nach § 123 Abs. 1 BauGB darauf zu achten, dass Löschwasser in einem Umfang und in einer Weise zur Verfügung steht, wie dies die Feuerwehren zur Brandbekämpfung benötigen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine bauplanrechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, und ist bereits vor Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu überprüfen, ob diese Voraussetzung erfüllt ist.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

Um die Erschließung der Parzelle 5 mit den Sparten und für die Abwasserbeseitigung dauerhaft zu gewährleisten ist auf der privaten Erschließungsstraße neben dem Geh- und Fahrrecht ein Leitungsrecht zugunsten der Flur-Nr. 2013, Gemarkung Kirchdorf a.Inn einzutragen.

5.4.1 Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

5.4.2 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf a. Inn eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser.
Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.5 Stromversorgung

Stromversorgung
Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.
Der Ausbau des Leitungsnetzes und ggf. erforderliche Trafostationen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

Vor Beginn der Einzelbaumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen und die entsprechenden Spartenträger zu benachrichtigen.

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

5.6 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen. Der Ausbau ist mit dem Versorger abzustimmen.

5.7 Abfallentsorgung

Der in Kirchdorf a. Inn anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

Die Mülltonnen der südlichen Parzelle, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an der Kirchdorfer Straße bereitzustellen.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.8 Altlasten

In der Planungsfläche sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der umgebenden Straßen ein. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Süden vorbeiführenden Kirchdorfer Straße vorbelastet.
Störende Gewerbebetriebe, die für Lärmemissionen sorgen, die tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 40 dB(A) überschreiten, liegen nicht in näherer Umgebung. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planungsfläche des Mischgebiets gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weiterführende Anforderungen zum Schutz vor Lärmemissionen, die evtl. festzusetzen wären, erscheinen daher nicht notwendig.

Durch die geplante zusätzliche Mischbebauung entstehen die für Mischgebiete üblichen Lärmemissionen, die die Orientierungs- und Grenzwerte nicht übersteigen.

6.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden, Süden und Osten können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.4 Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 200 m südöstlich der Planungsfläche. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

4 (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.[5]

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO_2-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Beleuchtung mit LED-Lampen

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

Festgesetze Grundflächenzahl: GRZ = 0,6

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 6.112 m²

[5] *(Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)*

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG[6].

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.[7] In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung, sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.
Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“[8] in der **Fassung von 2021**, bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „An der Kirchdorfer Straße“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.
Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff (M 1:1.000), die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

---

[6] (BNatSchG, 2026)
[7] (BauGB, 2020)
[8] (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans mit integr. Grünordnung

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohn- und Gewerbestandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung der Gemeinde dringend notwendig. Steigenden Bevölkerungszahlen und ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen begründen die aktuelle Planung.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohn- und Gewerbebauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohn- und Gewerbebauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.
Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6.112 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 2013 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2013/2 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

Im Westen befindet sich ein Wohngebäude sowie ein Gewerbebetrieb. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Norden an die Kirchdorfer Straße an.
Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden ein kleinerer Gehölzbestand.

Bei der Planungsfläche, die als Mischgebiet ausgewiesen wird, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. Die als private Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Fläche wird, wird im Bestand bereits als Verkehrsfläche (Betriebszufahrt) genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Mischgebiets am östlichen Ortsrand von Seibersdorf, im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche des Ortes.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 29 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:
- städtebauliche Ordnung des geplanten Mischgebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes. ▪ Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. ▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (…) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	▪ Schutz von Natur und Landschaft ▪ Schutz des Landschaftsbildes ▪ Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft ▪ Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc. ▪ Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft ▪ Schutz der biologischen Vielfalt ▪ Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz) ▪ Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	▪ Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000 ▪ Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse ▪ Erhaltung der biologischen Vielfalt
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)	▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen ▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers ▪ Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ▪ Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion
Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)	▪ Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen ▪ Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen

	▪ Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)	▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zu- stands ▪ Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper ▪ Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen ▪ Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ▪ Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen
TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen ▪ Vorsorge vor nachteiligen Geräuschimmissionen ▪ Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)	▪ Schutz vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch städtebauliche Maßnahmen ▪ Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschimmissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vor- sorge von Geräuschimmissionen
TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen ▪ Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ▪ Sicherstellung eines hohes Schutzniveaus für die Umwelt ▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffimmissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe ▪ Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	▪ Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung ▪ Schutz gegenüber Gefahren für das Lebens des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	▪ Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen ▪ Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Kirchdorf a. Inn in der Region 13 – Landshut. Kirchdorf a. Inn ist als Kleinzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Zwischen den Oberzentrum Altötting und dem Mittelzentrum Simbach a. Inn verläuft durch das Gemeindegebiet eine Entwicklungsachse.[9]

Der Regionalplan der Region 13 gibt folgende Ziele vor:
- Nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur
- Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Entwicklungsachsen

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Kirchdorf a. Inn. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Bauflächen für Wohnen und Gewerbe, hier als gemischte Baufläche, zu schaffen.

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald in Erscheinung.[10]

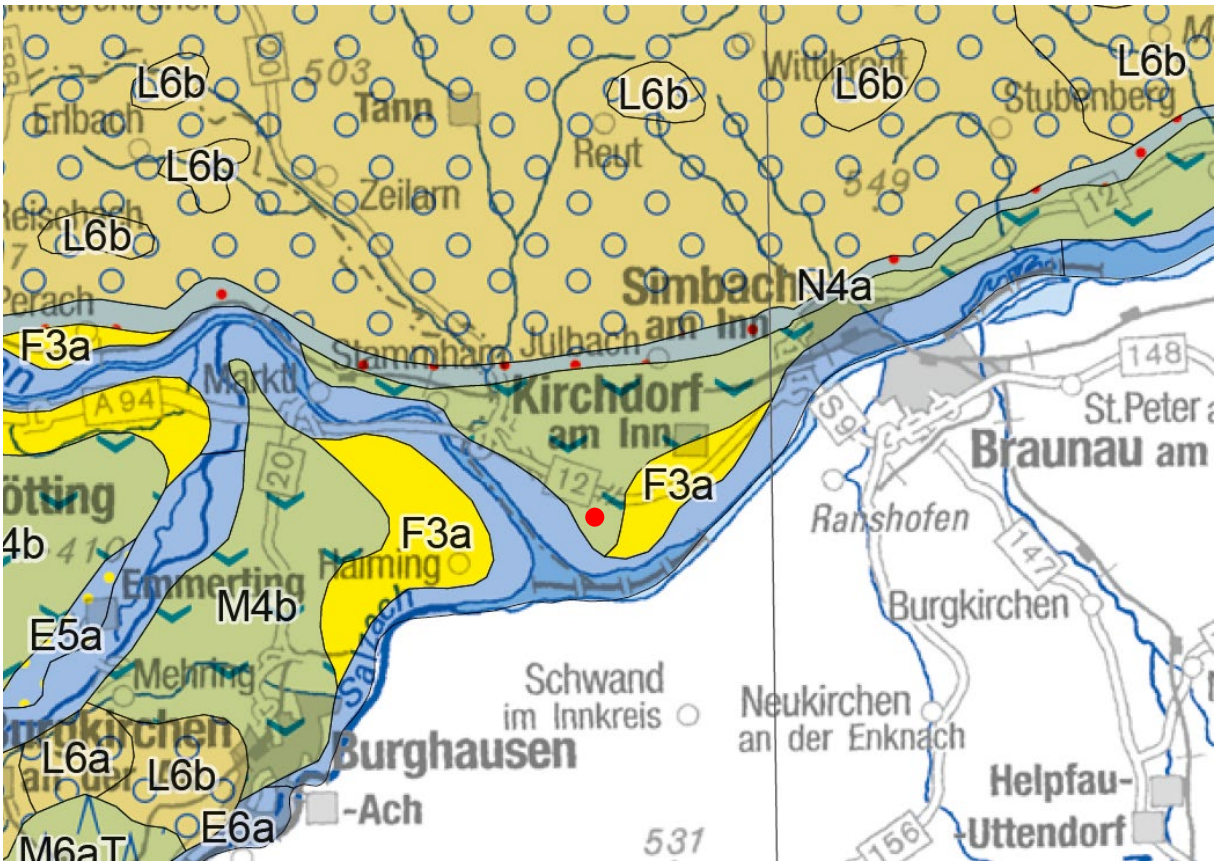


Abb. 12: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich

[9] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*
[10] *(pnV Bayern, 2021)*

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

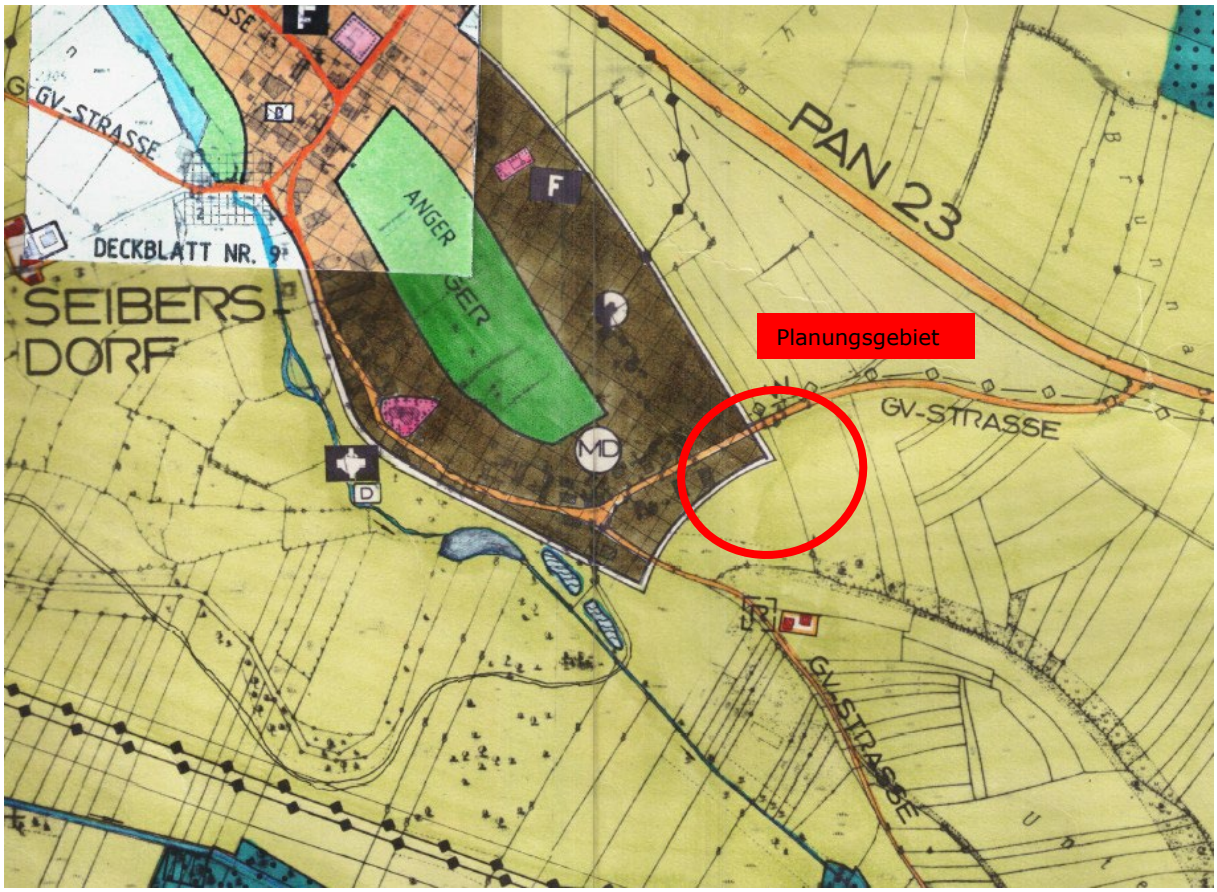


Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn,
Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).[11]
In einer Entfernung von ca. 350 m befinden sich das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ sowie das SPA-Gebiet „Salzach und Inn“.

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

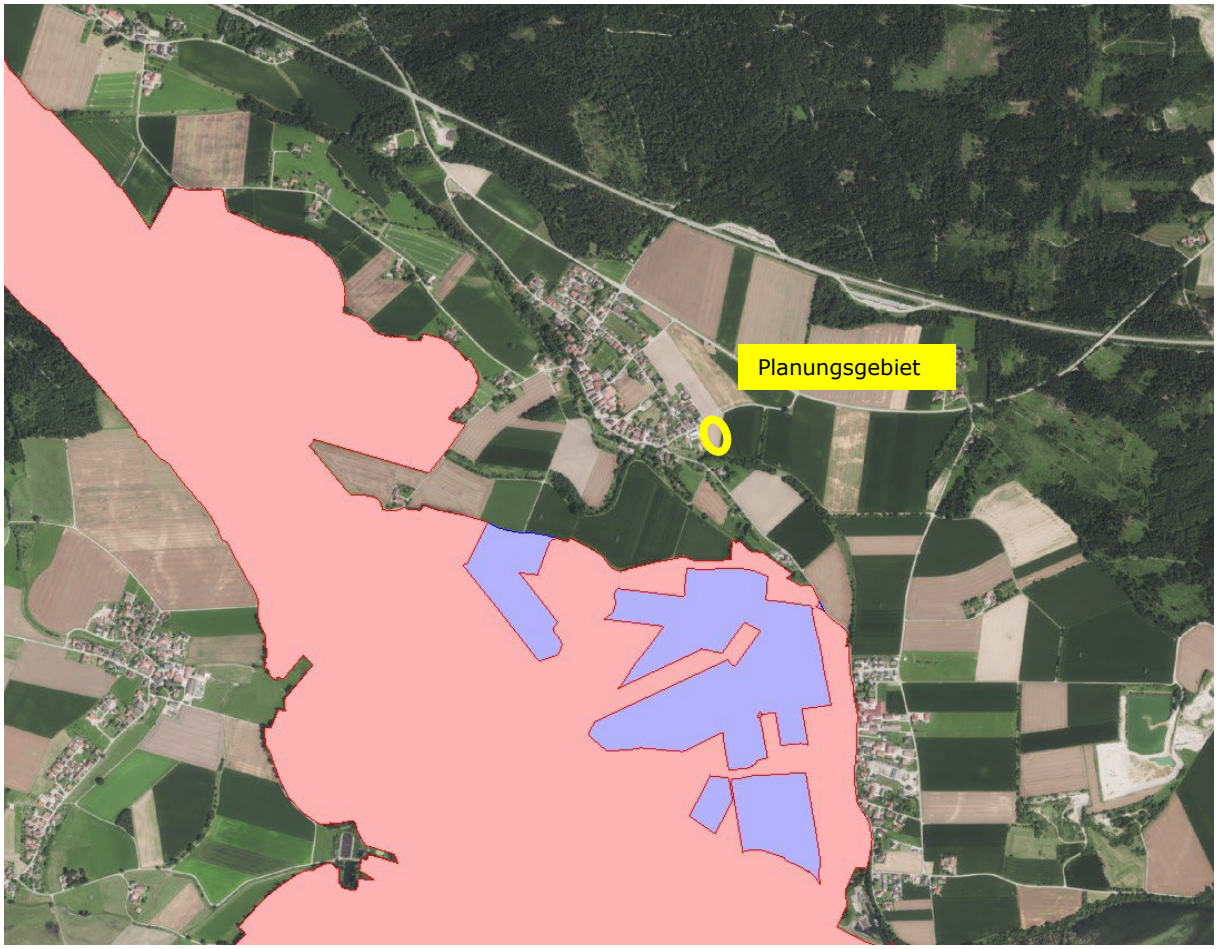


Abb. 14: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“
Lila: SPA-Gebiet „Salzach und Inn“

[11] *(FINWeb, 2025)*

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.[12]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

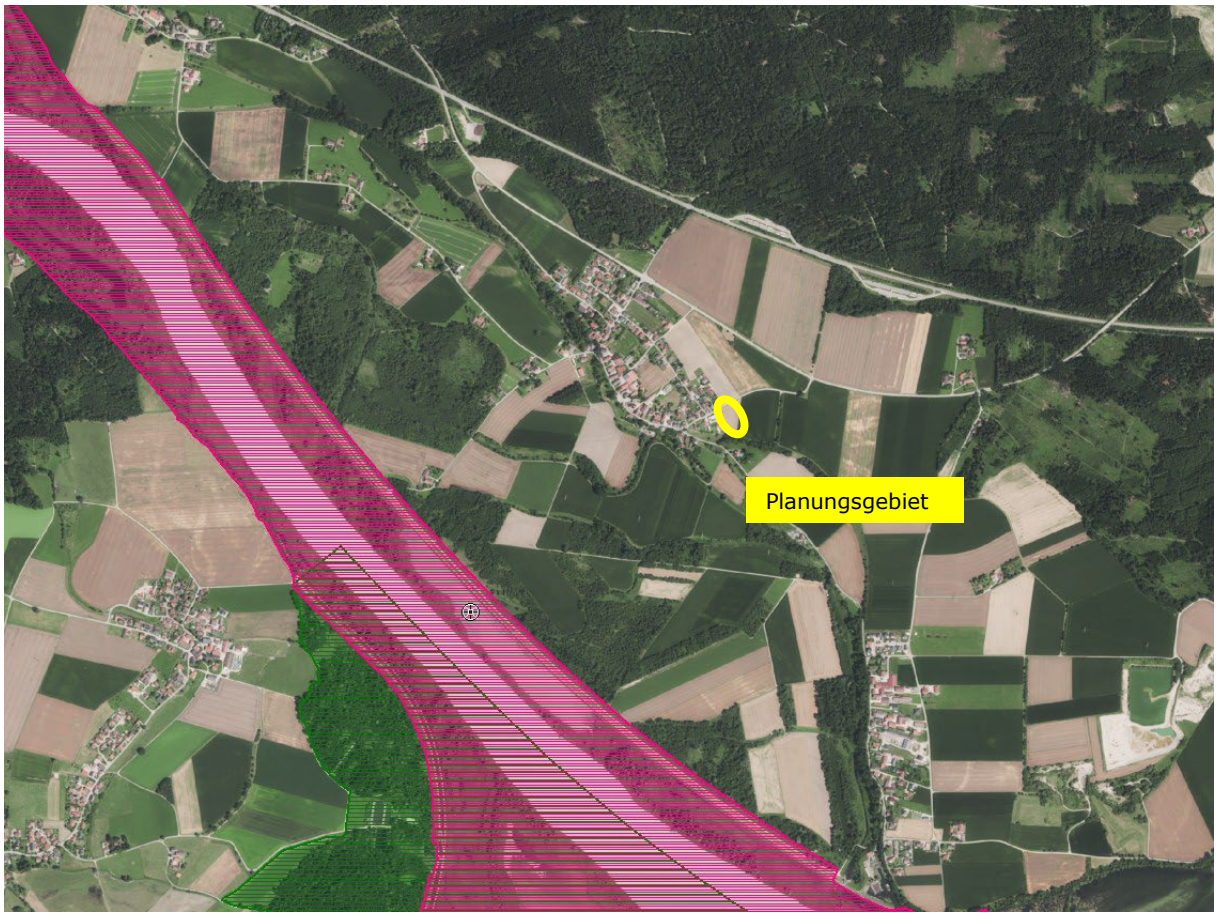


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Magenta gestreift: *Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Salzachmündung“*
Grün gestreift: *Landschaftsschutzgebiet „Salzachtal“*

[12] *(FINWeb, 2025)*

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
Direkt im Süden anschließend liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0096-001 „Magere Terrassenböschung mit Gehölzen zwischen Seibersdorf und Bergham. [13]

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink: amtlich kartierte Biotope

[13] *(FINWeb, 2025)*

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[14]:
1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna, sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "An der Kirchdorfer Straße" sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten[15]:
1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

[14] *(BNatSchG, 2026)*
[15] *(BayNatSchG, 2026)*

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.[16] Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

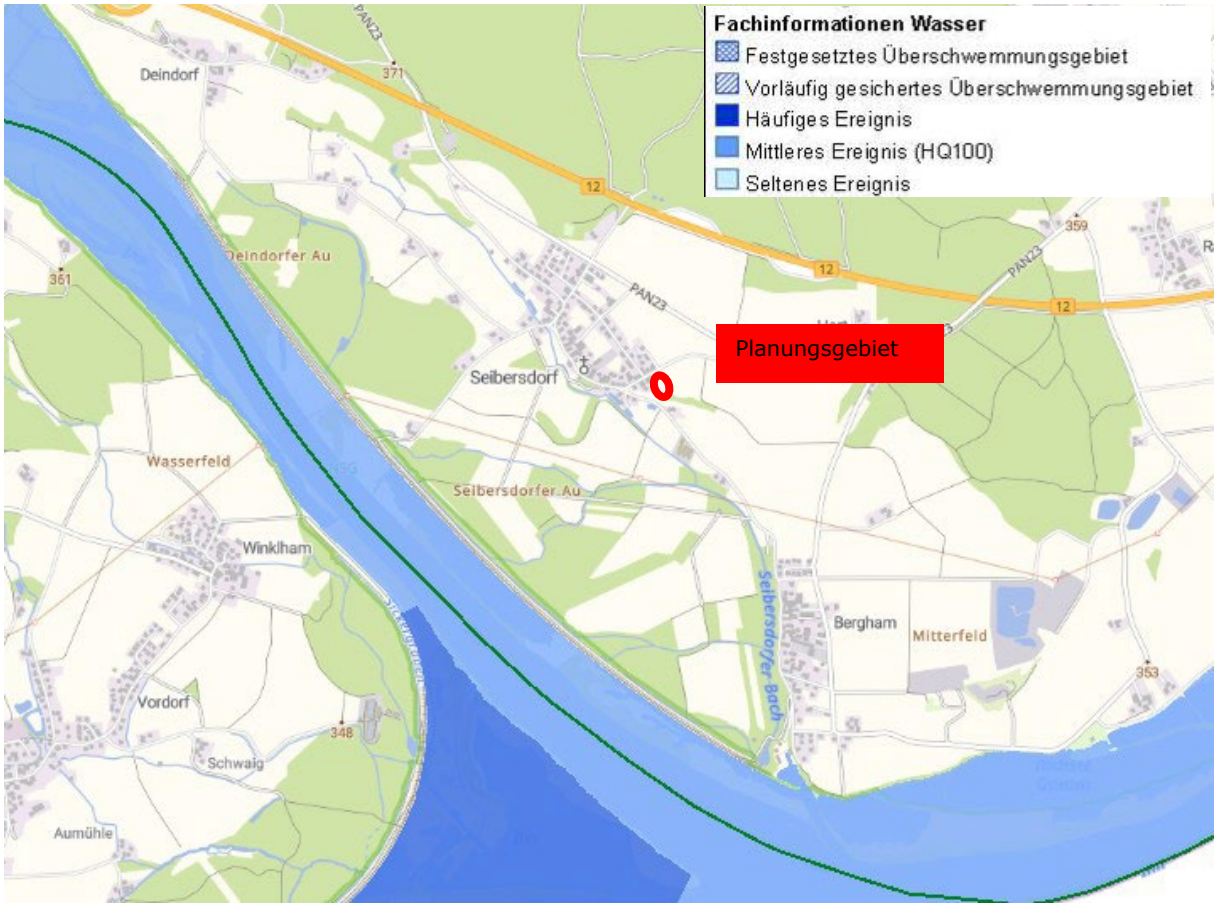


Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

[16] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.[17] Durch das sehr geringe Gefälle des Geländes sind keine Fließwege vorhanden.

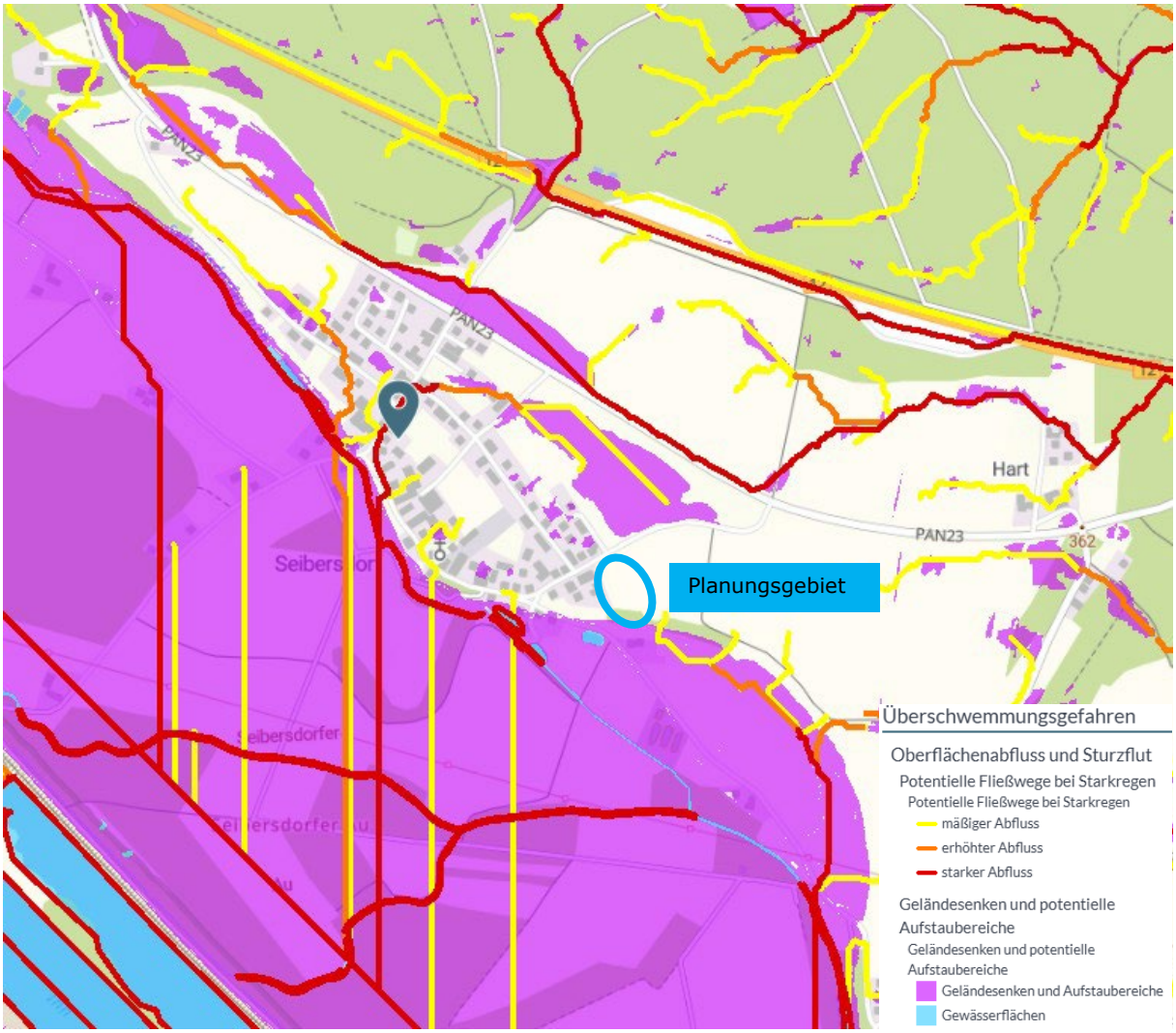


Abb. 18: WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und Nutzung der Baugrundstücke nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Durch Starkregenereignisse oder verstärkten Abflüssen des oberflächennahen Grundwassers kann es an Hangkanten zu Hangrutschen kommen. Diesbezüglich werden geologische Untersuchungen des Baugrundes dringend empfohlen.

[17] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)*

Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Niederschlagsableitung unter Punkt 5.4.2 und die Ausführungen zum Schutzgut Wasser unter Punkt 10.2.1.3 verwiesen.

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden.
Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

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

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

An Hand der Karte des BayernAtlas[18] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Inns sowie des Seibersdorfer Bachs erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht im wassersensiblen Bereich liegt allerdings tangiert.

Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Braun: wassersensible Bereiche

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke geleitet werden.

[18] *(BayernAtlas, 2025)*

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas[19] keine Bodendenkmäler. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ca. 280 m nordwestlich des Planungsgebietes befinden sich das Bodendenkmal D-2-7743-0056 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä. von Seibersdorf“ und das Baudenkmal D-2-77-128-16 „Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä., einschiffiger spätgotischer Tuffsteinquaderbau mit Turm südlich des Chors, um 1470/80, Turm 1646 erneuert; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Tuffstein, 15./17. Jh.“

Zudem befinden sich ca. 450 m nordwestlich des geplanten Mischgebietes das Bodendenkmal D-2-7743-0003 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Hofmarkschlosses von Seibersdorf mit abgegangenem Wirtschaftshof“ sowie das Baudenkmal D-2-77-128-17 „Ehem. Hofmarkschloss, jetzt Wohnhaus, dreigeschossiger Schopfwalmdachbau, 19. Jh., im Erdgeschoss noch Reste des alten Baubestands aus dem 16. Jh.“

Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gem. der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der

[19] *(BayernAtlas, 2025)*

Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG[20]).

In dem hiervorliegenden Fall ergibt sich folgende Beurteilung:
Die denkmalgeschützte Filialkirche und das ehemalige Hofmarkschloss liegen nordwestlich der Planungsfläche. Zwischen den Denkmälern und der geplanten Bebauung befindet sich ein Großteil der Bebauung des Ortes Seibersdorf.
Bezogen auf Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für das Mischgebiet geplanten Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben. Zudem befindet sich die Planungsfläche in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung.

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6.112 m².

Für die Eingriffsfläche auf dem intensiv bewirtschafteten Acker wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die private Straßenverkehrsfläche ist im Bestand bereits befestigt und wird als Erschließung genutzt.
Der festgestellte Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

20 (DSchG, 2019)

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend ist die kartierte Einheit beschrieben, die im Plangebiet vorliegt. Entsprechende Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan Bestand + Eingriff zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden in Anlehnung an die BayKompV bewertet und die Bewertung des Ausgangszustandes nach Liste 1 a bis c, Anlage 1 des Leitfadens durchgeführt. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten gem. BayKompV und der vorgegebenen Berechnung im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Bei der gesamten Eingriffsfläche handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

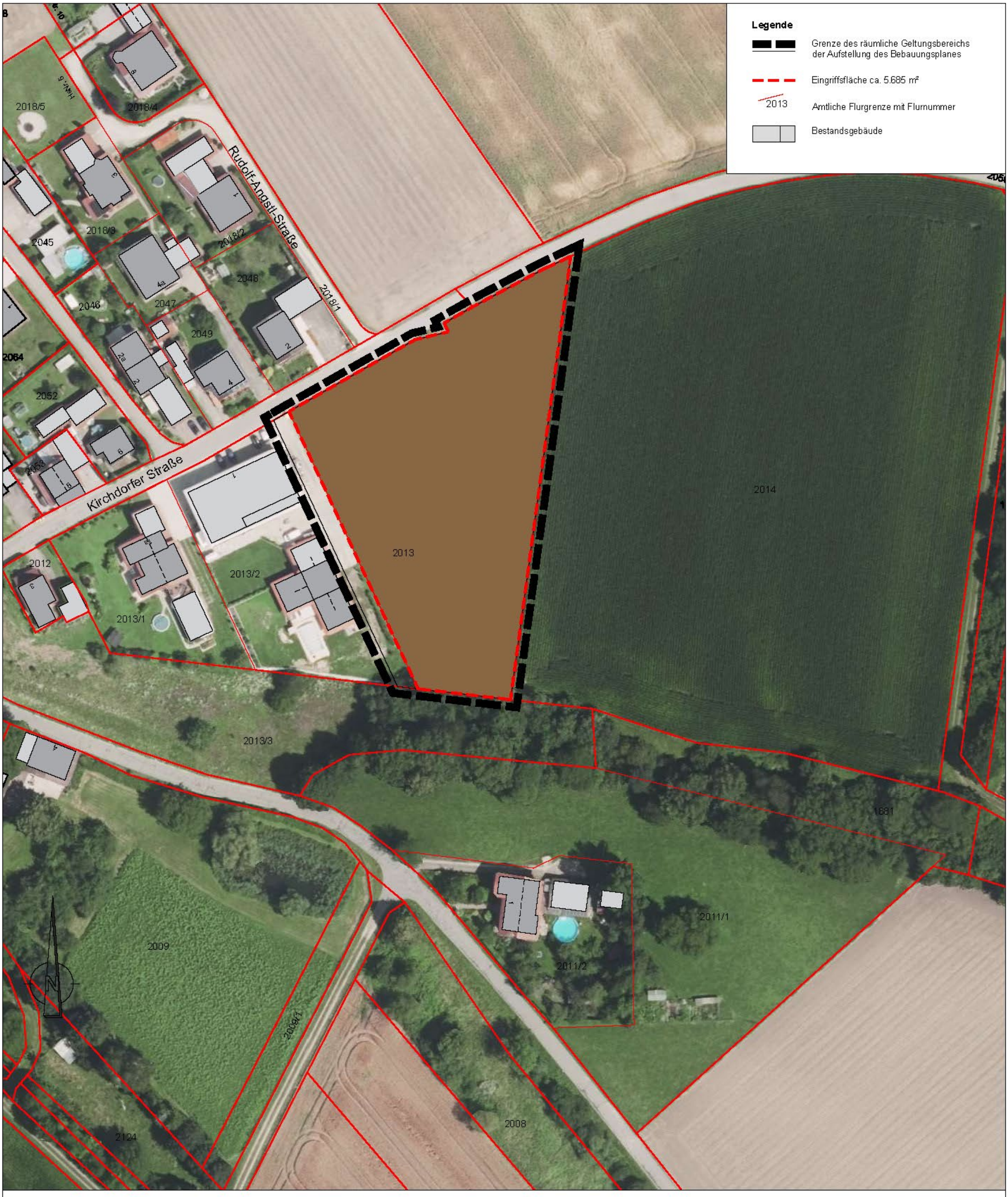
intensiv bewirtschafteter Acker (A11)
Die Planungsfläche des Mischgebiets ist als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche anzusprechen. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Dem intensiv bewirtschaften Acker ist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Gemäß BayKompV wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes somit insgesamt als **intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation** eingestuft und mit 2 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden Liste 1 a wird die unten dargestellte Eingriffsfläche des Planungsgebietes als **intensiv bewirtschaftete Äcker** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

Abb. 21: Luftbild mit Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich



Bestands- und Eingriffsberechnung
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	2	5.685 m²	GRZ 0,6	6.822 WP
Summe				5.685 m²		6.822 WP
abzgl. 20 % Planungsfaktor						1.364 WP
errechneter Kompensationsbedarf						5.458 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit
integrierter Grünordnung
"An der Kirchdorfer Straße"

Gemeinde Kirchdorf am Inn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Topographie
Das Planungsgebiet ist als relativ eben anzusprechen und liegt auf der Höhenquote von ca. 361,0 m ü.NHN.

Naturräumliche Gliederung, Geologie und Hydrogeologie
Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum *„Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65)*, der Einheit *„Unteres Inntal“* (054) und der Untereinheit *„Unteres Inntal“* (054).[21]

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)[22] zeigt im Planungsgebiet *„fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schlufkies (Schotter)“* (Kurzname 20).

Die digitale geologische Karte von Bayern 1:25.000 beschreibt die geologische Einheit mit *„Flussschotter, mittelholozän.“*[23]

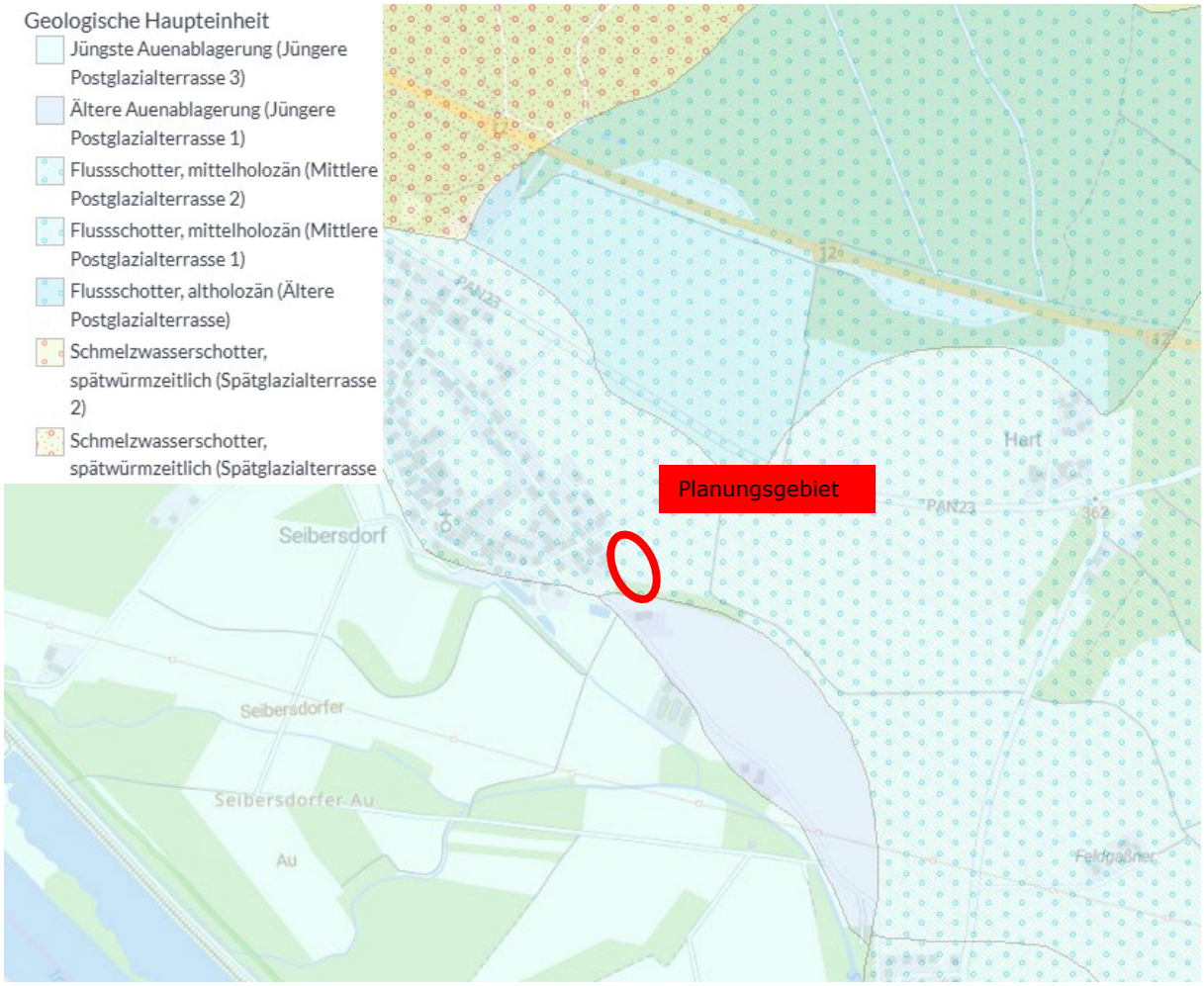


Abb. 22: WebKarte mit Darstellung der geologischen Haupteinheiten; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

[21] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*
[22] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*
[23] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

Die digitale hydrogeologische Karte 1.100:000 (dHK100) gibt folgende Auskunft zu der vorherrschenden hydrogeologischen Einheit:[24]

Einheit:	*Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviatile Schotter)*
Deckschicht:	*Deckschicht aus Lockergestein (bindig) mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit*
Hydrogeologische Eigenschaften:	*Grundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit (Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit und großer Mächtigkeit)*

Bodenaufbau
Für die Planungsfläche wurde kein Bodengutachten erstellt. Eine Aussage zum Bodenaufbau ist deshalb nicht möglich.

Ertragsfähigkeit
Der UmweltAtlas Bayern gibt für die gesamte Fläche eine mittlere Ertragsfähigkeit an.[25]

Standortpotential für natürliche Vegetation
Der UmweltAtlas Bayern trifft hierfür keine Aussage.

Bodenfunktionen
Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein sehr hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein mittleres Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.

Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen
Im UmweltAtlas wird das Wasserrückhaltevermögen gemäß der Karte für Bodenfunktionen des UmweltAtlas mit sehr hoch angegeben. Auf Grund des sehr hohen Rückhaltevermögens des Bodens und der geringen Überdeckung des Grundwassers wird eine geringe Schutzwirkung des Grundwassers durch den anstehenden Boden angenommen. Eine Gefährdung des Grundwasserkörpers durch eingetragene Schadstoffe (Einsatz von Maschinen und anorganischen Schadstoffen im Zuge dessen) ist hoch.

Versickerungsfähigkeit
Für die Planungsfläche wurde kein Bodengutachten erstellt. Eine Aussage zur Versickerungsfähigkeit ist deshalb nicht möglich.

Erosionsgefährdung
Auf Grund der ebenen Topografie ist keine wesentliche Erosionsgefährdung gegeben.

Altlasten
Die Planungsfläche ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Des Weiteren sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

[24] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*
[25] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Kampfmittel
Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2.Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Bodendenkmäler
Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht kartiert und nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen unter Punkt 10.1.3.7 zu Bodendenkmälern wird verwiesen.

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung. Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

In der Gesamtbetrachtung hat das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Hydrogeologie
Der UmweltAtlas Bayern beschreibt für den Standort als hydrogeologischen Haupt- und Teilraum den Fluvioglaziale Schotter, der zur Flussgebietseinheit Donau gehört.

Die digitale hydrogeologische Karte 1.100:000 (dHK100) gibt folgende Auskunft zu der vorherrschenden hydrogeologischen Einheit:[26]

Einheit:	*Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviatile Schotter)*
Deckschicht:	*Deckschicht aus Lockergestein (bindig) mit äußerst geringer bis sehr geringer Porendurchlässigkeit*
Hydrogeologische Eigenschaften:	*Grundwasserleiter mit hoher Ergiebigkeit (Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Porendurchlässigkeit und großer Mächtigkeit)*

Oberflächengewässer
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.[27] Durch die Ebenheit des Geländes sind keine Fließwege vorhanden.

---

[26] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*
[27] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko
Das Planungsgebiet tangiert keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, allerdings eine Hochwassergefahrenflächen.

Wassersensibler Bereich
Der geplante Standort liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Daher kann von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Grundwasserkörper (GWK)
Zur Umsetzung der WRRL wurden behördlicherseits GWK abgegrenzt. Die Abgrenzung erfolgte nach hydraulischen, geologischen und naturräumlichen Gesichtspunkten. Die Grenzen von GWK sind Fließgewässer oder Wasserscheiden, die sich zwischen Zuflussbereichen ausbilden. Markante Grenzlinien sind weiterhin geologische Übergänge.

Der BayernAtlas weist in der hydrogeologischen Raumgliederung aus:[28]

Großraum:	*Alpenvorland*
Raum:	*Süddeutsches Molassebecken*
Teilraum:	Fluvioglaziale Schotter

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.
Das Trinkwasserschutzgebiet „Kirchdorf a. Inn - Harter Forst“ befinden sich ca. 900 m nördlich.

Auf Grund der Entfernung zu den bestehenden Wasserschutzgebieten ist von einer Beeinflussung durch die geplante Mischgebietsausweisung mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit nicht auszugehen. Nichtsdestotrotz darf das Grundwasser durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundwasser
Gemäß § 3 Nr. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das Grundwasser definiert als das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht. Grundwasser ist ein natürliches, nur bedingt regenerierbares Naturgut und daher besonders schützenswert. Es dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und stellt ein Transportmittel für geogen und anthropogen zugeführte Stoffe dar.

Für die Planungsfläche wurde kein Bodengutachten erstellt. Es wird von einem hohem, intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft im Bestand besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser.

Niederschlagswasser / Versickerungsfähigkeit
Die gesamte Eingriffsfläche ist nicht versiegelt, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.
Da kein Bodengutachten vorliegt, können keine genaueren Aussagen getroffen werden.

[28] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

Bewertung gesamt
Überschwemmungsgebiete oder hochwassergefährdete Bereiche sind im Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Es besteht daher kein Konfliktpotenzial.

Auf Grund der Ebenheit der Fläche innerhalb des Planungsgebietes sind keine Fließwege gegeben.

Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern bzw. ein Konfliktpotenzial ist nicht festzustellen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Das Trinkwasserschutzgebiet „Kirchdorf a. Inn - Harter Forst“ befinden sich ca. 900 m nördlich.

Das Grundwasser darf durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand auszugehen. Für das Grundwasser nehmen die Planungen insoweit eine Bedeutung ein, als dass eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme eingeleitet wird, die einen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann. Das Grundwasser darf durch die geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Eine Versickerung nach den technischen Regeln wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen als Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.4 Schutzgut Klima

Einführung und Methodik
Klima ist der Oberbegriff für das langfristige Zusammenwirken der atmosphärischen Elemente wie Temperatur, Wind, Luftfeuchte und Strahlung. Es stellt den durchschnittlichen Zustand der Luft an einem Ort oder in einem größeren Raum unter Berücksichtigung der charakteristischen Witterung im Jahresverlauf dar.
Die Betrachtung des Klimas erfolgt v.a. in Hinblick auf die mikro- bzw. mesoklimatischen Auswirkungen des Vorhabens. Die klimatische Bedeutung des Untersuchungsraumes wird beschrieben und eine mögliche Veränderung durch das Vorhaben prognostiziert. Bei einer großflächigen Veränderung der bestehenden Raumnutzung können sowohl negative (z.B. Überhitzung, Schwüle, Inversionen mit mangelndem Luftaustausch und Luftverschmutzungen) wie positive Klimaerscheinungen (Flurwindzirkulation, Berg-Talwind-Zirkulationen, Frischluftregeneration u.ä.) verstärkt oder abgeschwächt werden.

Für die Bearbeitung des Schutzgutes Klima wurden keine eigenen Messdaten erhoben.

Die geplante Nutzung stellt einen Eingriff in die Struktur der Landnutzung dar. Bedingt durch Veränderungen des Reliefs, der Landnutzung und der damit verbundenen Oberflächenrauigkeit können sich Vorhaben auf das Geländeklima auswirken. Das Ausmaß der Auswirkungen hängt dabei entscheidend von der Größe und Lage der beanspruchten Fläche ab.

Folgende Auswirkungen sind generell möglich:
- Veränderungen des Mikroklimas durch Offenlegung und/oder baubedingter Versiegelung von Flächen
- Verlust kaltluftproduzierender Flächen
- Behinderung des Luftaustausches durch Veränderung der Geländemorphologie (Dämme, Wälle, Lärmschutzmauern, Vertiefungen)
- Verlust von Filterungsfunktionen (bei Inanspruchnahme von Waldflächen)
- Staub- und Schadstoffemissionen

Die Bewertung der Klimaverhältnisse basiert auf den allgemeinen Wechselbeziehungen zwischen Landschaftsfaktoren wie Relief, Vegetation, Siedlung und den Klimaelementen. Allgemein gilt, dass zwar die Wechselbeziehungen ortsspezifisch unterschiedlich geprägt sind, dass sie aber im Grundprinzip immer den gleichen Wirkungsmechanismen unterliegen. Für die Beurteilung der klimatischen Leistung sind daher die Topographie und die Lage der Flächen zueinander von entscheidender Bedeutung. Auf Grund der Art der Planung bzw. der geplanten zulässigen Nutzungen sowie der hieraus ableitbaren Wirkungen auf die Umwelt sind die mikro- bzw. lokalklimatischen Bedingungen im Bereich des Plangebietes und in dessen näherem Umfeld relevant.

Datengrundlagen
Großklimatisch ist das Planungsgebiet einzuordnen in das gemäßigte, relativ kühl-feuchte Klima Mitteleuropas mit leicht kontinentaler Prägung. Für die Gemeinde Kirchdorf am Inn liegen Informationen von Climate Data vor.

„Das Klima ist mild und im Allgemeinen warm und gemäßigt. In Kirchdorf am Inn ist das ganze Jahr über Niederschlag zu verzeichnen, und selbst im trockensten Monat gibt es noch erhebliche Niederschläge. Köppen und Geiger klassifizieren dieses Klima als Cfb. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Kirchdorf am Inn beträgt 9.7 °C. Der Niederschlag hier beträgt etwa 1126 mm pro Jahr.
Das ausgewiesene Gebiet befindet sich auf der Nordhalbkugel unserer Erde. Der Sommer beginnt hier Ende Juni und endet im September. Das sind die Sommermonate: Juni, Juli, August, September.“[29]

[29] *(climate-data.org online, 2025)*

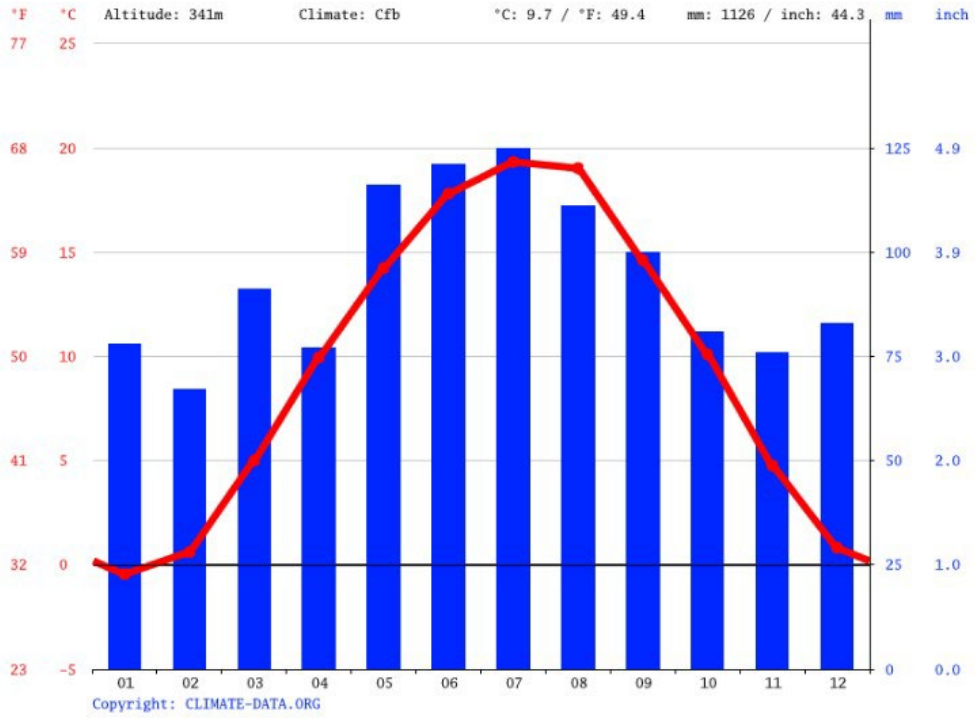


Abb. 23: Klimadiagramm Kirchdorf am Inn; Climate Data 2025

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	Septem-ber	Oktober	November	Dezember
Durchschnittstemperatur °C	-0.4	0.6	5	10	14.2	17.8	19.3	19	14.6	10.1	4.8	0.8
Min. Temperatur °C	-3.7	-3.3	0.5	4.7	9.4	13	14.7	14.5	10.7	6.4	1.7	-2
Max. Temperatur °C	3	4.9	9.8	15.1	18.9	22.3	23.9	23.6	18.9	14.3	8.3	3.9
Niederschlag / Regenfall mm	78	67	91	77	116	121	125	111	100	81	76	83
Luftfeuchtigkeit(%)	81%	78%	72%	67%	70%	70%	70%	72%	77%	80%	84%	83%
Regentage (d)	9	9	11	9	11	11	12	10	10	9	9	10
Durchschnittliche Son-nenstunden (Stunden)	3.8	4.9	6.6	8.8	9.7	11.0	11.0	9.9	7.0	5.4	4.0	3.8

Abb. 24: Klimatabelle Kirchdorf am Inn; Climate Data 2025

„Der Niederschlag ist im Februar am geringsten und beträgt im Durchschnitt 67 mm. Die maximale Niederschlagsmenge wird im Monat Juli beobachtet und beträgt durchschnittlich 125 mm.
Zwischen den trockensten und den regenreichsten Monaten beträgt die Niederschlagsdifferenz 58 mm. Die Schwankungsbreite der jährlichen Temperatur liegt bei etwa 19.8 °C.
Bezüglich der relativen Luftfeuchtigkeit weist der Monat November mit 83.82 den höchsten Wert auf. Umgekehrt wurde für April mit nur 67.07 der niedrigste Wert gemessen. Es ist bemerkenswert, dass im Juli mit 15.50 Regentagen die höchste Anzahl verzeichnet wird, während im Februar mit nur 11.53 feuchten Tagen der geringste Niederschlag auftritt.“[30]

[30] *(climate-data.org online, 2025)*

Geländeklima und Wind

Bestimmend für das lokale Klima sind neben der regionalklimatischen Situation vor allem die Reliefstruktur und die Flächennutzung (Vegetation, Siedlungen) im Bereich des Vorhabens und seiner unmittelbaren Umgebung.
Die Windverhältnisse beeinflussen das Ausbreitungsverhalten von Luftschadstoffen und Partikeln, die insbesondere von gewerblichen bzw. industriellen Anlagen emittiert werden. Die Windrichtungsverteilung wird v.a. durch die großräumige Luftdruckverteilung bestimmt. Gleichzeitig modifiziert die Topografie des Untergrundes das Windfeld in Bezug auf Richtung und Geschwindigkeit.

Abb. 25: Schummerungsbild; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Das Planungsgebiet ist als relativ eben anzusprechen und liegt auf der Höhenquote von ca. 361,0 m ü.NHN.

.

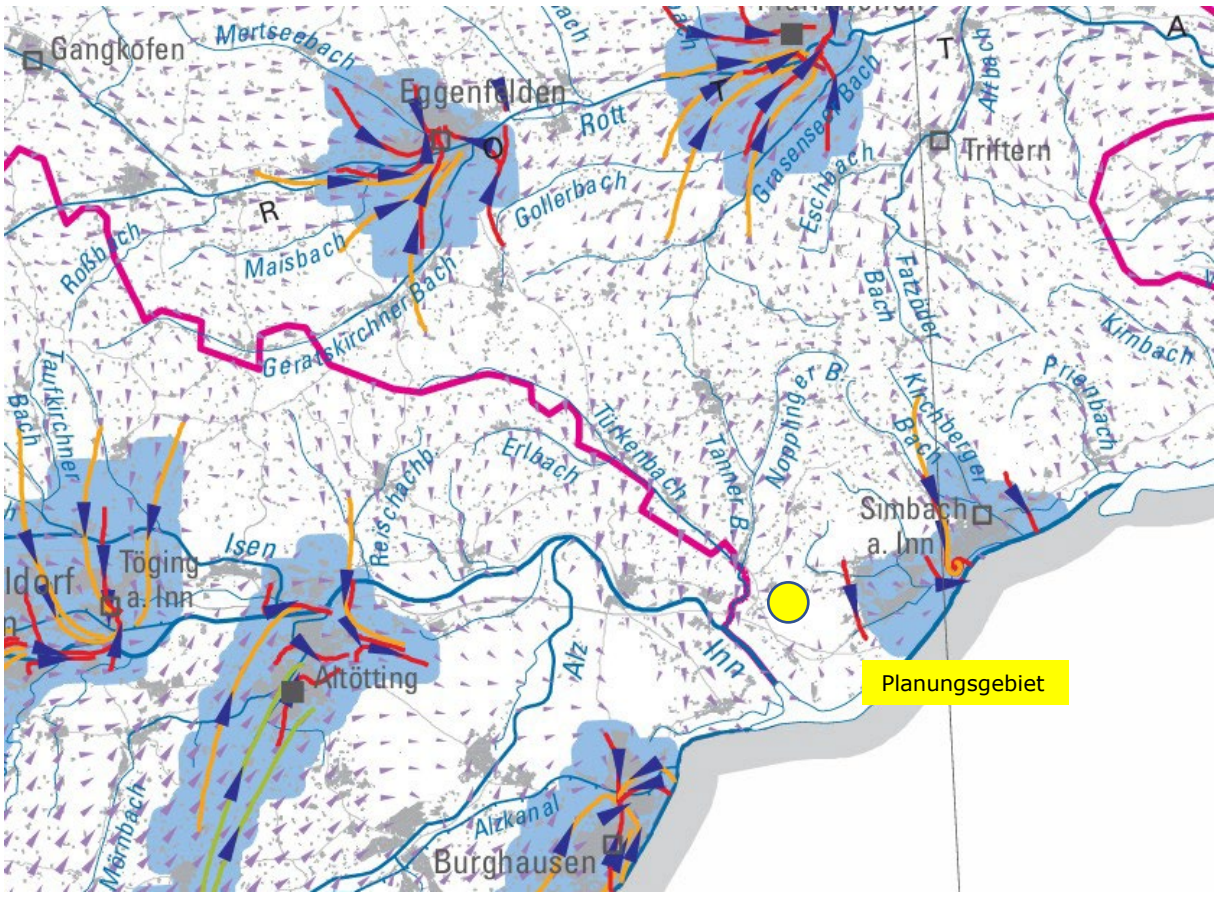


Abb. 26: Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme; (LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Die Hauptwindrichtungen sind von Nordosten und Südosten/-westen. Die Fläche weist gemäß dem Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme keine regional bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf. [31]
Die mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe beträgt gemäß Bayerischem Windatlas (Energie-Atlas Bayern) ca. 2,29 m/s. In 100 m Höhe steigt die mittlere Windgeschwindigkeit auf ca. 4,17 m/s.[32]

Östlich der Planungsfläche befindet sich freie Flur, so dass der Wind von dort uneingeschränkt einwirken kann.

Wertungskriterien
Um die Bewertung transparent und nachvollziehbar zu machen, werden in untenstehender Tabelle allgemeine Bewertungskriterien vorgestellt, die dann auf den spezifischen Fall angewendet werden. Der Beitrag eines Landschaftsausschnittes zur lufthygienischen Verbesserung hängt vor allem von Faktoren wie Topographie, Kalt- und Frischluftproduktion, Staubfiltrierung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftzirkulation ab.

Wertstufe	**Kriterien**
sehr hoch	▪ Wälder mit ausgeprägtem Bestandsklima (Filterfunktion, Frischluftentstehung, Klimaausgleich)
hoch	▪ kleinere Waldflächen und Gehölze (Filterfunktion, Frischluftentstehung) ▪ kalt- bzw. frischluftproduzierende und zu den Siedlungen leitende Hanglagen (Luftaustausch, Versorgung von Siedlungsbereichen)
mittel	▪ kaltluftproduzierende Hanglagen geringer Neigung ▪ Kaltluftsammelgebiete mit Siedlungsrelevanz
gering	▪ ebene Kaltluftproduktionsflächen ▪ Kaltluftsammelgebiete ohne Siedlungsrelevanz ▪ auf Grund der Nutzung vorbelastete Gebiete
belastend	▪ Siedlungsbereiche mit typischem Stadtklima ▪ Gewerbe und Industrieflächen (Schadstoffausstoß) ▪ Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen

Bewertungskriterien für den Wertungsrahmen (s. o.a. Tabelle) sind:
- Nutzungstyp (Acker/ Wiese, Streuobst, Wald, Gehölz, lockere und / oder dichte Bebauung) Größe (bei Wäldern)
- Hangneigung (bei kaltluftproduzierenden Flächen)
- Funktion für Luftaustausch in Bezug auf die Belüftung von Siedlungsräumen (Leitungsbahnen)
- Gefahr von Schadstoffansammlungen (Inversionsgefährdung, Bebauung, Gewerbe / Industrie, Verkehr)

[31] *(EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung, 2025)*
[32] *(EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung, 2025)*

Werteinstufung
Anhand der oben genannten Kriterien können den einzelnen Räumen im Untersuchungsgebiet klimarelevante Funktionen mit unterschiedlicher Bedeutung zugeordnet werden.

Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine Grünstrukturen, die als wichtige Frisch- und Kaltluftproduzenten zur Entlastung des Umlandes dienen. Dadurch erreicht die Planungsfläche eine geringe Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum.

Durch trocken-warmes Mikroklima, erhöhte Wärmerückstrahlung und gegenüber der umgebenden Waldflächen höhere Boden- und Lufttemperatur sowie Staubemissionen überwiegen auf den landwirtschaftlichen Flächen klimabelastende Faktoren. Diese wirken sich nur lokal aus. Die klimatische Leistung wird daher als lokal geringfügig belastend bewertet.

Bebaute Flächen und Verkehrswege zeichnen sich ebenfalls durch ein trocken-warmes Mikroklima und erhöhte Wärmerückstrahlung aus. Die angrenzende Bebauung der Ortschaften Seibersdorf ist phasenweise klimatisch vorbelastet (= vorbelasteter Wirkraum). Phasenweise Belastungen können z.T. durch die Frischluftversorgung aus den umgebenden Wäldern ausgeglichen werden.

Die Fläche weist keine bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf.

Daher wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben.

Die Ergebnisse sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Bewertung der klimarelevanten Räume / Strukturen

Klima-relevante Räume/ Strukturen	**Bewertung**	**Kriterien / Anmerkungen**	**Fläche**
Waldflächen	Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung	▪ Pufferung von Temperaturextremen ▪ Frischluftentstehung ▪ Filterfunktion ▪ luftverbessernde Wirkung	nicht vorhanden
Gehölzflächen innerhalb der Planungsfläche	Ausgleichsraum mit mittlerer Bedeutung	▪ Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz	nicht vorhanden
Versiegelung innerhalb der Planungsfläche	Wirkraum nicht belastet	▪ niedrige Bebauungsdichte ▪ wenig relevante Emissionsquellen: Erschließungsstraße Reit ▪ ausreichende Frischluftversorgung durch umliegende Wälder und Gehölzflächen	nicht vorhanden

Bewertung des Schutzgutes Klima
Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.5 Schutzgut Luft

Lufthygienische Vorbelastung
Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Luftreinhaltung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB i. V. m. § 50 Satz 2 BImSchG zu prüfen, insbesondere ob hinsichtlich der Belange der Luftreinhaltung grundsätzliche, der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehende Bedenken bestehen können.

Für diese Prüfung wurden weder die lufthygienischen Vorbelastungen lokal gemessen noch ein Fachgutachten erstellt.

Bewertung des Schutzgutes Luft
Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Lediglich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Bestand ist mit Staubentwicklung zu rechnen. Von der Kirchdorfer Straße im Norden gehen geringe Schadstoffemissionen aus. Daher ist von einer derzeit geringen - mittleren lufthygienischen Belastung durch den Straßenverkehr und die Landwirtschaft und somit einemgeringen- mittlerem Konfliktpotential auszugehen.

10.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum *„Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65)*, der Einheit *„Unteres Inntal“* (054) und der Untereinheit *„Unteres Inntal“* (054).[33]

Durch die bereits bestehende Bebauung im Westen und Norden der Planungsfläche besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche für das Mischgebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a die Ackerfläche mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

[33] *(Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)*

10.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich schließt die Kirchdorfer Straße an und im Süden eine Gehölzfläche Die Planungsfläche weist nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus.

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.8 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche steht in einer engen Verbindung zum Schutzgut Boden und zum Schutzgut Mensch, bezieht sich jedoch vor allem auf die Aspekte des Flächenverbrauchs und des hiermit verbundenen Ressourcenschutzes. Es handelt sich um einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen.

Als mögliche Indikatoren für den Flächenverbrauch gelten Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme und Dauerhaftigkeit dieser Veränderung. Daher erfolgt beim Schutzgut Fläche die Bewertung, ob sich die vorhandenen und/oder die bereits planerisch vorgesehenen (verfestigten) Flächennutzungen qualitativ oder quantitativ verändern.

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen aufgrund der geringen Größe von mittlerer Bedeutung. Das Planungsgebiet ist unmittelbar an bestehende Bebauung und Infrastruktur angeschlossen.

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an bestehende Bebauung und Infrastruktur und dadurch, dass ausschließlich bestehende Erschließungsflächen genutzt werden können sind, kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.10 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.12 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden für den Planungsbereich wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	**Arten und Lebensräume**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Landschaftsbild**	**Gesamtbewertung**
intensiv bewirtschaftete Äcker	intensiv bewirtschaftete Äcker → Gebiet **geringer** Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet **mittlerer** Bedeutung	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet **geringer** Bedeutung	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften → Gebiet **geringer** Bedeutung	**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

10.3.1.1 Biotopschutz (Biologische Vielfalt, Eingriffe in Natur und Landschaft)

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
Direkt im Süden anschließend liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7743-0096-001 „Magere Terrassenböschung mit Gehölzen zwischen Seibersdorf und Bergham. [34]
Hier findet kein Eingriff statt. Durch die Mischgebietsausweisung wird ausschließlich in einen intensiv genutzten Acker eingegriffen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einer Veränderung der Flächennutzung kommen.

Bei diesen Veränderungen handelt es sich um Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB nach § 1 Abs. 7 BauGB als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die vollständige Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist dem Kapitel 10.4 und 10.5 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde davon ausgegangen, dass bezogen auf die Plangebietsflächen 60 % entsprechend einer GRZ von 0,6 einer Versiegelung bzw. Überbauung zugeführt werden. Auf 40 % der Fläche werden neue Grünflächen und Gartenflächen in Form von Gehölzanpflanzungen und Wiesen mit Pflanzung von Bäumen angelegt.

Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben die Planungsflächen nur eine geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird

[34] *(FINWeb, 2025)*

ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke auf dem öffentlichen Grün (Ortsrandeingrünung) wird das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Zu den weiteren Vermeidungsmaßnahmen gehören eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, die Anlage einer Ausgleichsfläche sowie Pflanzauflagen zur Ein- und Durchgrünung. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.1.2 Schutzgebiete gem. § 23 - 29 BNatSchG

Aufgrund der großen Entfernung von Schutzgebieten ist von keiner Flächeninanspruchnahme/ -versiegelung in Schutzgebieten gem. § 23 – 29 BNatSchG auszugehen. Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete durch diesen Wirkfaktor können daher ausgeschlossen werden.

Ebenso kann eine visuelle Wirkung auf Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Luftschadstoff—und Staubemissionen auf Schutzgebiete, sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase, sind auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet ebenso nicht zu erwarten. Selbiges gilt für Geräusch- und Lichtemissionen auf Schutzgebiete.

10.3.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet

Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme / -versiegelung in einem Natura 2000-Gebiet verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete durch diesen Wirkfaktor sind daher ausgeschlossen.

Ebenso kann eine visuelle Wirkung auf Natura 2000-Gebiet aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Luftschadstoff—und Staubemissionen auf Schutzgebiete, sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase, sind auf Grund der Entfernungen zum Plangebiet ebenso nicht zu erwarten. Selbiges gilt für Geräusch- und Lichtemissionen auf Schutzgebiete.

10.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und der Straßen werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den PKW-Stellflächen können die Auswirkungen weiter mindern.
Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Von einem intakten hohen Grundwasserflurabstand ist auszugehen. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Bauparzellen darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf am Inn eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern.
Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Seibersdorf.
Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft ergibt sich daher grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Mischgebietsfläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.
Nach Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grün versehen werden. Nach Süden ist eine Abschirmung durch den bestehenden Gehölzbestand gegeben. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

<u>Erholung</u>
Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Seibersdorf. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nördlich schließt die Kirchdorfer Straße an und im Süden eine Gehölzfläche. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Entstehung des Mischbaugebiets ändert sich an diesem Zustand nichts.

<u>Lärm/ Schadstoffimmissionen</u>
Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Von einer dauerhaften Lärmbelastung auf die umgebende Bebauung ausgehend vom geplanten Mischgebiet ist nicht auszugehen.

<u>Bioklima</u>
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Mischbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise bzw. geringen Parzellengrößen und mit max. Ausnutzung der Baufläche ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Unteres Inntal zugeordnet, eine offene Kulturlandschaft.[35]

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.2.1.9 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.3.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in Seibersdorf anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasser-Kanal zuzuführen.

Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

---

[35] *(Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)*

Lagerung wassergefährdender Stoffe
Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Galvanik und Säuren, sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV maßgebend.

10.3.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet
Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Auf Grund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.
Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung
Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren
Seibersdorf befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.
Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann auf Grund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse
Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

10.3.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

10.3.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Kirchdorf am Inn liegt kein Luftreinhalteplan vor.
Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Mischgebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.4 Eingriffsberechnung

10.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.
Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet**.

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biotoptypen (≥ 11WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m²], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:
Fläche [m²] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

10.4.2 Berechnung

Die Einstufung der Ausgangsbestände für den Bereich Erweiterung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangzustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ zur Begründung grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

A11 intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation **2 WP**

Somit ist hier kein Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):
Eingriffsfaktor **0,6**

Bestands- und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

	Code	Bezeichnung	Bewertung gemäß BayKompV	Fläche (m²)	GRZ / Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetal-vegetation	2	5.685 m²	0,6	6.822 WP
Gesamt				5.685 m²		6.822 WP
Summe Abzug (max. 20 %) gem. nachfolgender Auflistung				**20 %**		- 1.364 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						**5.458 WP**

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Eingrünung nach Osten hin mit 2-3-reihiger Gehölzpflanzung.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und untergeordnete Lagerflächen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch	- Eingrünung mit freiwachsender 2-3-reihigen Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche oder ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum nach Osten hin - Durchgrünung mit 2-reihiger Gehölzpflanzung aus Sträuchern auf 100 % der	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mindestanzahl von Bäumen	Fläche oder ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum	
Beleuchtung im Außenbereich	Verwendung von UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtkörper im Außenbereich. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot mit 2-3-reihiger Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche oder ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum nach Osten hin	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer sind auf dem Grundstück breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenzone, zu versickern. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder unterirdische Rigolen zu realisieren.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		**20 %**
Abzug		**- 1.364 WP**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**5.458 WP**

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Mischgebiet weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Gewerbegebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 5.458 Wertpunkten erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das Mischgebiet rund 5.458 Wertpunkten zu erbringen.

10.6 Nachweis der Ausgleichsfläche

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 5.458 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 und gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung berechnet.

Der Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto "Am Aufeld" der Gemeinde Kirchdorf a. Inn, Flur-Nr. 326/23, Gmk. Kirchdorf a. Inn, Landkreis Rottal-Inn in einer Höhe von 5.460 Wertpunkten abgebucht (sh. beiliegender Abbuchungsplan).

10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
Arten und Lebens-räume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen <u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen <u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Über-bauung <u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen <u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen <u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagen-lärm <u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung <u>Biotope</u> ------- <u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung <u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den beste-henden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung <u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope im Bestand vorhanden sind <u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung <u>Biologische Vielfalt</u> -------

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung damit weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmittel in den Boden
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Ableitung des Niederschlagswassers - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima/ Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Landschaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Festsetzung von maximal und minimal zulässigen traufseitigen Wandhöhen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
			- Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Mischgebietsausweisung.	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Beeinträchtigung durch bestehenden Straßenverkehrslärm <u>Erholung</u> --- <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> keine Festsetzung erforderlich <u>Erholung</u> --- <u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Ackernutzung
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise , keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen erforderlich		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.			
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der in Kirchdorf a. Inn anfallende Abfall wird über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Bauparzellen		- Versickerung	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtig werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten auf öffentlichem Grün
- Durchgrünung mittels einer 2-reihigen Gehölzpflanzung zwischen Baufenster BF 1 und BF 2
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauformen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze bzw. Zufahrten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten auf öffentlichem Grün
- Durchgrünung mittels einer 2-reigen Gehölzpflanzung zwischen Baufenster BF 1 und BF 2
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten auf öffentlichem Grün
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ wird keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt verursachen.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.[36]

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortsteils dringend notwendig. Aufgrund der Nachfrage an Wohnbauflächen sowie der Bereitstellung einer Erweiterungsfläche für den dort ansässigen Betrieb ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohn- und Gewerbebauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Auch kann so für den bestehenden Gewerbebetrieb die dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.
Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Das Planungsgebiet liegt in einer ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft. Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn erachtet den Verlust an Ackerland durch die im Umfeld stark durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flur als verträglich.

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Vorplanungen untersucht.
Nach gründlicher Abwägung aller Aspekte entschied sich die Gemeinde für die Variante, die nun diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden.

Zum Schutzgut Boden, Wasser und Lärm liegen ebenfalls keine Gutachten vor.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

[36] *(BauGB, 2020)*

10.13 Zusammenfassung

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortsteils notwendig. Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen sowie der Notwendigkeit zur Bereitstellung einer Erweiterungsfläche für den dort ansässigen Betrieb wird die Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für gemischte Bauflächen von bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs von Grund und Boden entsprochen.
Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Seibersdorf.
Im Osten schließen Ackerflächen an. Nördlich der Planungsfläche befindet sich die Kirchdorfer Straße, im Süden schließt Gehölzbestand an.
Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6.112 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 2013 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2013/2 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

Bei der Planungsfläche der Flur-Nr. 2013 Gemarkung Kirchdorf a. Inn, die als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Mischgebiets am östlichen Ortsrand von Seibersdorf, im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Ortes.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für das Schutzgut Mensch. Für die Schutzgüter Boden und Wasser werden die Auswirkungen als mittel eingestuft. Für die Erholungseignung, sowie für die kleinklimatischen Effekte und das Schutzgut Luft, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und die angrenzenden Straßen wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Mischgebietes mit Gehölzpflanzungen können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden der entsprechende Ausgleichsbedarf nachgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „An der Kirchdorfer Straße“ auf maximal 0,6 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Reischach, den 27.07.2026, 19.10.2026

.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (26. März 2026). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (29. März 2026). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

climate-data.org online. (2025). *Klimadaten*. Von https://de.climate-data.org/ abgerufen

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).

EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung. (2025). Von https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_gesamt&bgLayer=atkis abgerufen

FINWeb. (2025). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). *https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe*.

Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

pnV Bayern, L. (2021). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).

Regionalplan 13 - Landshut. (08. Juli 2024). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *13. Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). *https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel*.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 5
Abb. 2: Ansicht von Norden - Acker, ... 6
Abb. 3: Ansicht von Norden Richtung westlichen Ortsrand, ... 7
Abb. 4: Ansicht von Osten entlang der Kirchdorfer Straße, ... 7
Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte;..... 9
Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut,..... 11
Abb. 7: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 12
Abb. 8: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 14
Abb. 9: Ausschnitt aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan 15
Abb. 10: Städtebauliches Konzept Variante 1 (ohne Maßstab), Planung Jocham Kessler Kellhuber (erstellt 21.05.2025) 17
Abb. 11: Städtebauliches Konzept Variante 2 (ohne Maßstab), Planung Jocham Kessler Kellhuber (erstellt 21.05.2025) 18
Abb. 12: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2021), Darstellung unmaßstäblich 33
Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 34
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2025),..... 35
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), ... 36
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen;..... 37
Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), ... 39
Abb. 18: WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten;..... 40
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025),..... 41
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025),..... 42
Abb. 21: Luftbild mit Lage der Eingriffsfläche Acker (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),..... 45
Abb. 22: WebKarte mit Darstellung der geologischen Haupteinheiten; (UmweltAtlas 2025), ... 47
Abb. 23: Klimadiagramm Kirchdorf am Inn; Climate Data 2025..... 53
Abb. 24: Klimatabelle Kirchdorf am Inn; Climate Data 2025 53
Abb. 25: Schummerungsbild; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 54
Abb. 26: Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme; (LfU Bayern 2025),... 55