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 R

TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "SEIBERSDORF OST"

Gemeinde Kirchdorf a.Inn
Gemarkung Kirchdorf a.Inn

Landkreis: **Rottal-Inn**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**

INHALTSVERZEICHNIS

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES 5
1.1 Lage 5
1.2 Räumliche Ausdehnung der Aufhebung 5
1.3 Bestand und umgebende Bebauung 5
1.4 Topographie 5
1.5 Kultur- und Sachgüter 5
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan 6
2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 8
3. PLANUNGSANLASS 9
3.1 Aufstellungsbeschluss 9
3.2 Ziel und Zweck der Planung 9
4. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 10
5. IMMISSIONSSCHUTZ 10
6. KLIMASCHUTZ 10
7. ARTENSCHUTZ 11
8. UMWELTBERICHT 12
8.1 Einleitung 12
8.1.1 Grundlagen 12
8.1.1.1 Rechtliche Grundlagen 12
8.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Teilaufhebung 12
8.1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung 13
8.1.2.2 Potentielle natürliche Vegetation 14
8.1.2.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes 15
8.1.2.4 Schutzgebiete 16
8.1.2.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse 20
8.1.2.6 Wassersensible Bereiche 22
8.1.2.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 23
8.1.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) 24
8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 24
8.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 24
8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 24
8.2.1.2 Schutzgut Boden 24
8.2.1.3 Schutzgut Wasser 26
8.2.1.4 Schutzgut Klima 26
8.2.1.5 Schutzgut Luft 27
8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild 28
8.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 28
8.2.1.8 Schutzgut Fläche 28
8.2.1.9 Kultur- und Sachgüter 29
8.2.1.10 Natura 2000-Gebiete 29
8.2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 29
8.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 29
8.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung 29
8.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 29
8.3.1.1 Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft) 29
8.3.1.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG 29
8.3.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet 29
8.3.1.4 Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna 30

8.3.2 Schutzgut Boden 30
8.3.3 Schutzgut Wasser 30
8.3.4 Schutzgut Klima 31
8.3.5 Schutzgut Luft 31
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild 31
8.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 32
8.3.8 Schutzgut Fläche 32
8.3.9 Kultur- und Sachgüter 32
8.3.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 33
8.3.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 33
8.3.12 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 33
8.4 Eingriffsberechnung bzw. Ausgleichsbedarf 33
8.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 34
8.6 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen 34
8.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 34
8.8 Zusammenfassung 34
LITERATURVERZEICHNIS 35
ABBILDUNGSVERZEICHNIS 36

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rote Fläche); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Seibersdorf, einem Gemeindeteil der Gemeinde Kirchdorf a.Inn. Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost", an dessen nordöstlichem Rand.
Das Baugebiet wurde jedoch noch nicht vollständig erschlossen, so dass die Planungsfläche im Bestand landwirtschaftliche Ackerfläche ist und im Westen und Süden die geplante Bebauung ebenfalls noch nicht umgesetzt wurde. Somit schließen im Westen, Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen und im Norden die Pfarrer-Frank-Straße an.

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.[1]

1.2 Räumliche Ausdehnung der Aufhebung

Die Größe des Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" umfasst insgesamt ca. 3.430 m².

Durch die Teilaufhebung“ ist eine Teilfläche der Flur-Nr. 2020 der Gemarkung Kirchdorf a.Inn betroffen.

1.3 Bestand und umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.
Die westlich gelegene geplante Erschließungsstraße des Baugebietes "Seibersdorf Ost" ebenso wie die westliche geplante Bebauung wurden noch nicht umgesetzt. Somit ist derzeit nur ein Teil des Baugebietes mit Einfamilienhäusern bebaut.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben bei ca. 361,5 m ü. NHN.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz
Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas[2] keine Bau- oder Bodendenkmäler.

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

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 8.1.2.7 zu entnehmen.

Sachgüter
Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

---

[1] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*
[2] *(BayernAtlas, 2026)*

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.[3]

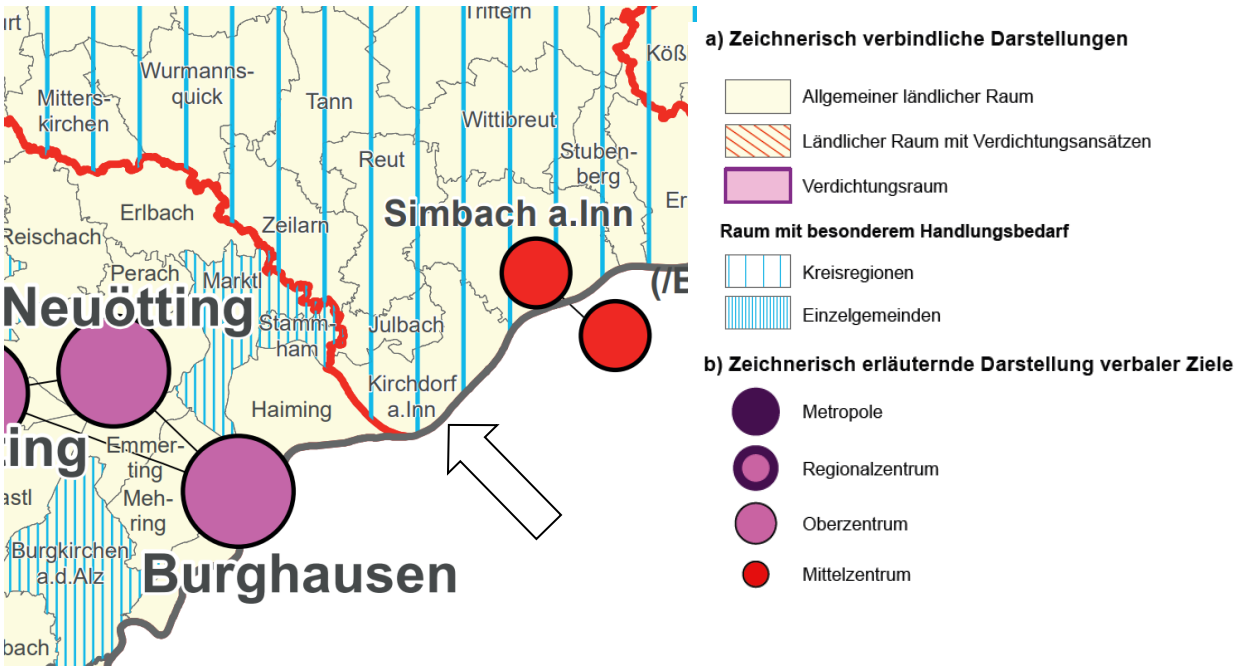

Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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.[4]

[3] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)*
[4] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2024)*

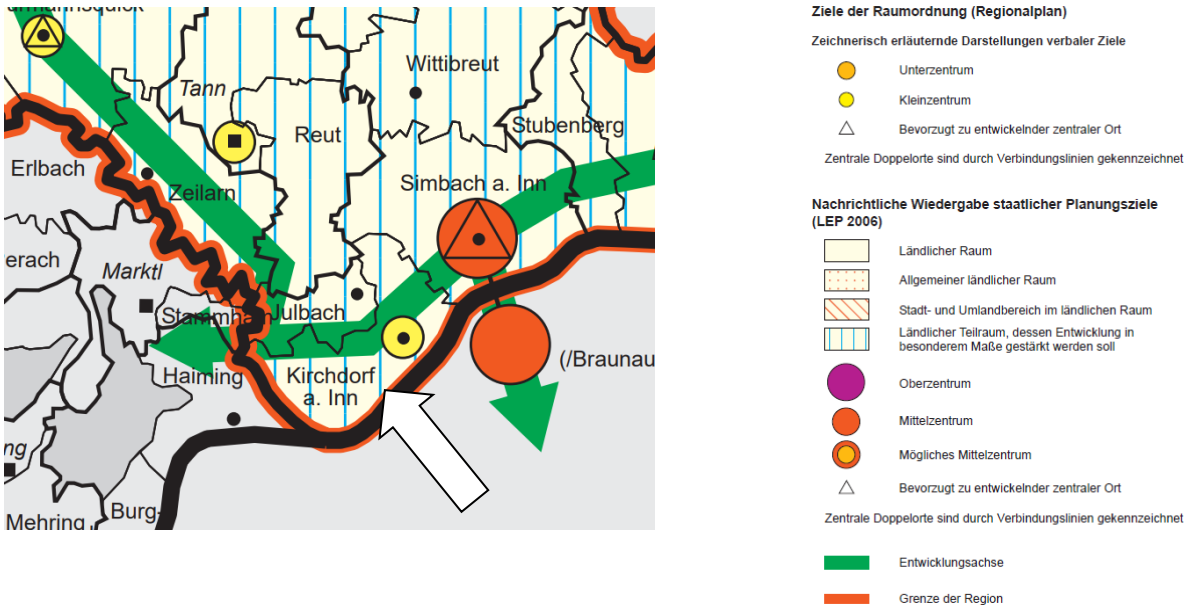

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

Aufgrund der Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes sind die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans hier nicht relevant.

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 dar. Somit ist durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" keine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a.Inn (Geltungsbereich rot); Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kirchdorf a.Inn hat am 27.07.2026 beschlossen, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" durchzuführen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf a.Inn hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" im Zeitraum zwischen 1999 und 2000 aufgestellt, um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO auszuweisen.

Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit teilweise erschlossen und im Westen und Südwesten bebaut. Die benannte Teilfläche des Grundstücks der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn ist jedoch nach wie vor unbebaut. Es besteht hierfür kein städtebaulicher Vertrag, ebenso besteht kein Bauzwang, das Baurecht gemäß Bebauungsplan ist gegeben.

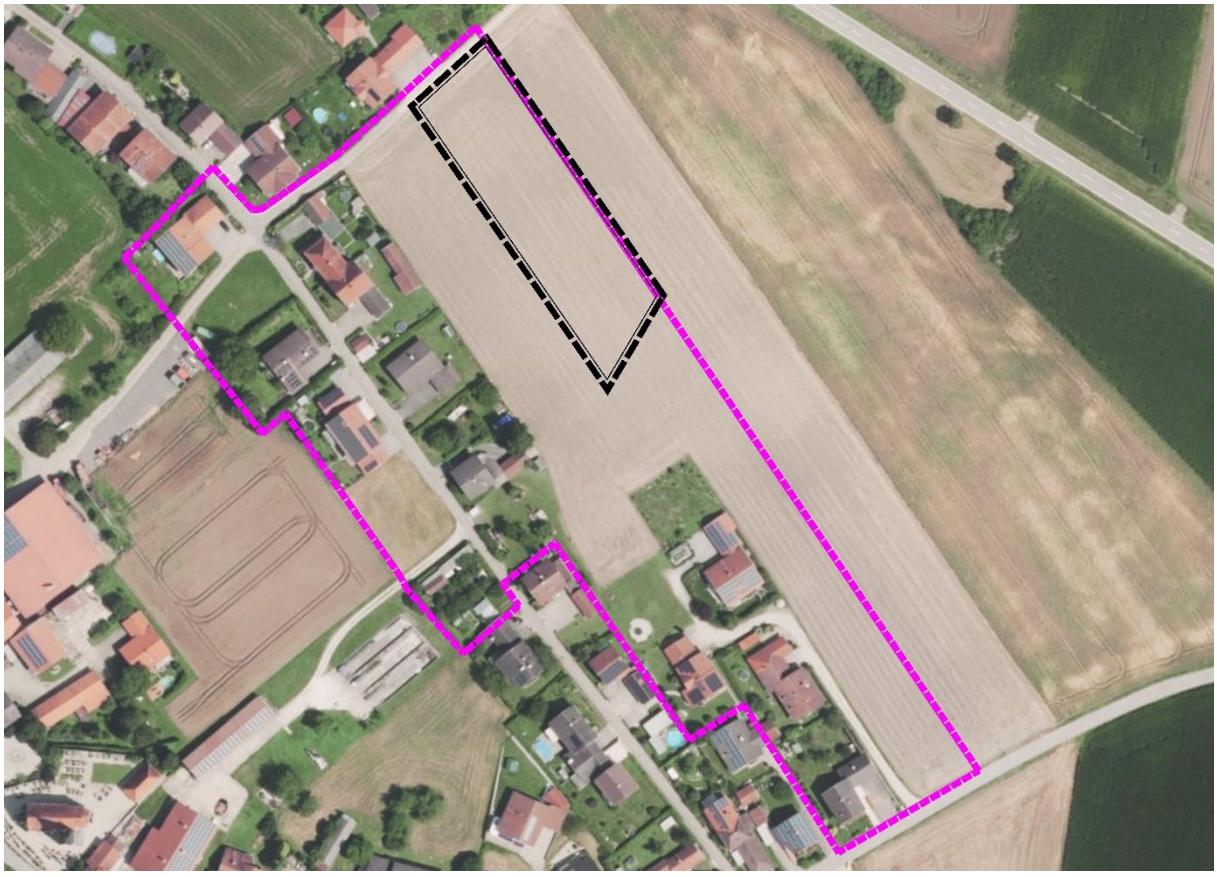

Abb. 5: Luftbild mit Lage der Planungsfläche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Magentafarbene Umgrenzung: *rechtskräftiger Bebauungsplan*
Schwarze Umgrenzung: *geplante Aufhebung*

Von Seiten der Grundstückseigentümer war bisher kein Wille zur Umsetzung erkennbar, so dass der Bebauungsplan in diesem Teilbereich bisher nicht vollzogen werden konnte. Diese Fläche ist auch in absehbarer Zeit nicht verfügbar. Die Fläche stellt somit seit Jahrzehnten eine ungenutzte aber nicht entwickelbare Baulandreserve dar. Da der Grundsatz, dass ein

Bebauungsplan auf Vollzug ausgerichtet sein soll, von Seiten der Gemeinde nicht erfüllt werden kann, besteht für die Gemeinde Handlungsbedarf.
Da nach wie vor Bedarf an Wohnbaufläche überwiegend für Einheimische besteht, möchte die Gemeinde Kirchdorf a.Inn als Ersatz ein neues Mischgebiet am östlichen Ortsrand von Seibersdorf in einer Größe von ca. 6.100 m² im direkten Anschluss an die Siedlungsbereiche des Ortes ausweisen. Daher soll im Gegenzug die benannte Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" aufgehoben werden.

Durch die Teilaufhebung, welche 4 Bauparzellen umfasst, wird die weitere Entwicklung des restlichen Baugebietes nicht eingeschränkt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" wurde im Jahr 2000 aufgestellt, also vor Einführung bzw. verbindlicher Anwendung der heutigen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren. Eine Ermittlung und eine Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichsbedarfs erfolgten daher damals nicht.

Durch die Teilaufhebung wird ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Durch das Verfahren sollen alle planlichen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung aufgehoben werden.

4. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn ergeben sich keine relevanten Aussagen zur Erschließung.

Die Erschließung bleibt im Bestand unverändert. Die Festsetzung der Erschließungsstraße entlang der Aufhebungsfläche für die noch nicht bebauten Grundstücke bleibt erhalten.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn ergeben sich keine relevanten Aussagen zum Immissionsschutz. Die Planungsfläche wird, wie bereits im Bestand, als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber des Baugebietes zu dulden.

6. 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]

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn ergeben sich positive Auswirkungen, die die Ziele des Klimaschutzes unterstützen. Die Planungsfläche wird, wie bereits im Bestand, als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Versiegelung wird vermieden.

7. ARTENSCHUTZ

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Die Planungsfläche wird, wie bereits im Bestand, intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

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

8. UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

8.1.1 Grundlagen

8.1.1.1 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.

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. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst hierzu v. a. die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Umweltauswirkungen auf

- den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter,
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit den vorliegenden Planverfahren werden die potenziellen Auswirkungen durch die vorliegenden Planungen (Bebauungsplan, Änderungen Flächennutzungsplan) ermittelt, 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.

Im Umkehrschluss ist der Umweltbericht also auch für eine Teilaufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplans zu erstellen.

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

8.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Teilaufhebung

Die Gemeinde Kirchdorf a.Inn hat den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" im Zeitraum zwischen 1999 und 2000 aufgestellt, um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO auszuweisen.

Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit teilweise erschlossen und im Westen und Südwesten bebaut. Die benannte Teilfläche des Grundstücks der Flur-Nr. 2020 Gemarkung Kirchdorf a.Inn ist jedoch nach wie vor unbebaut. Es besteht hierfür kein städtebaulicher Vertrag, ebenso besteht kein Bauzwang, jedoch ist das Baurecht auf der Fläche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben.

Von Seiten der Grundstückseigentümer war bisher kein Wille zur Umsetzung erkennbar, so dass der Bebauungsplan in diesem Teilbereich bisher nicht vollzogen werden konnte. Diese Fläche ist auch in absehbarer Zeit nicht verfügbar. Die Fläche stellt somit seit Jahrzehnten eine ungenutzte aber nicht entwickelbare Baulandreserve dar. Da der Grundsatz, dass ein Bebauungsplan auf Vollzug ausgerichtet sein soll, von Seiten der Gemeinde nicht erfüllt werden kann, besteht für die Gemeinde Handlungsbedarf.
Da nach wie vor Bedarf an Wohnbaufläche überwiegend für Einheimische besteht, möchte die Gemeinde Kirchdorf a.Inn als Ersatz ein neues Mischgebiet am östlichen Ortsrand von Seibersdorf in einer Größe von ca. 6.100 m² im direkten Anschluss an die Siedlungsbereiche des Ortes ausweisen. Daher soll im Gegenzug die benannte Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" aufgehoben werden.

Durch die Teilaufhebung, welche 4 Bauparzellen umfasst, wird die weitere Entwicklung des Baugebietes nicht eingeschränkt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" wurde im Jahr 2000 aufgestellt, also vor Einführung bzw. verbindlicher Anwendung der heutigen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren. Eine Ermittlung und eine Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichsbedarfs erfolgten daher damals nicht.

Durch das Verfahren sollen alle planlichen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung aufgehoben werden.

8.1.2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Aufgrund der Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes sind die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans hier nicht relevant.

8.1.2.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der „*Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald“* in Erscheinung.[6]

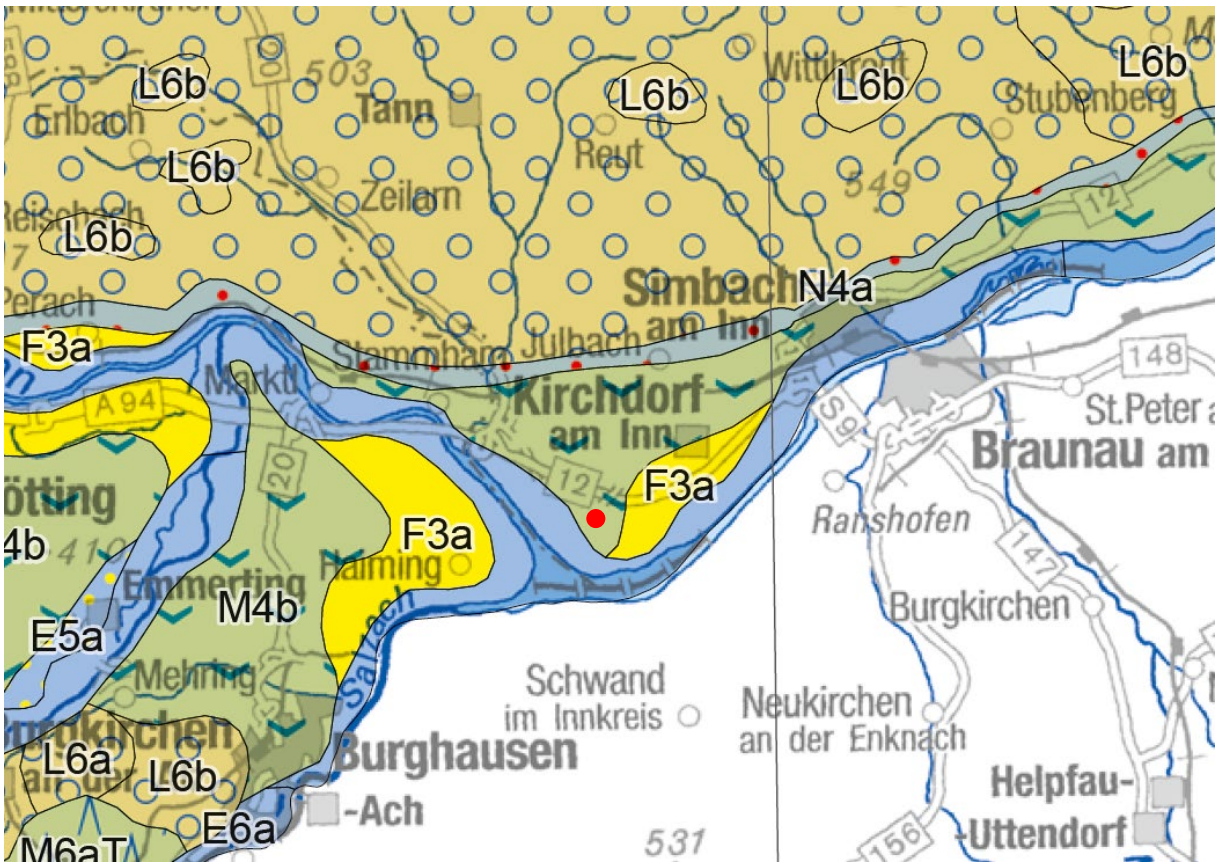

Abb. 6: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

[6] *(FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2026)*

8.1.2.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a.Inn stellt das Planungsgebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit ist durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" keine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a.Inn (Geltungsbereich rot); Darstellung unmaßstäblich

8.1.2.4 Schutzgebiete

8.1.2.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet). In einer Entfernung von ca. 350 m befinden sich das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ sowie das SPA-Gebiet „Salzach und Inn“.[7]

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

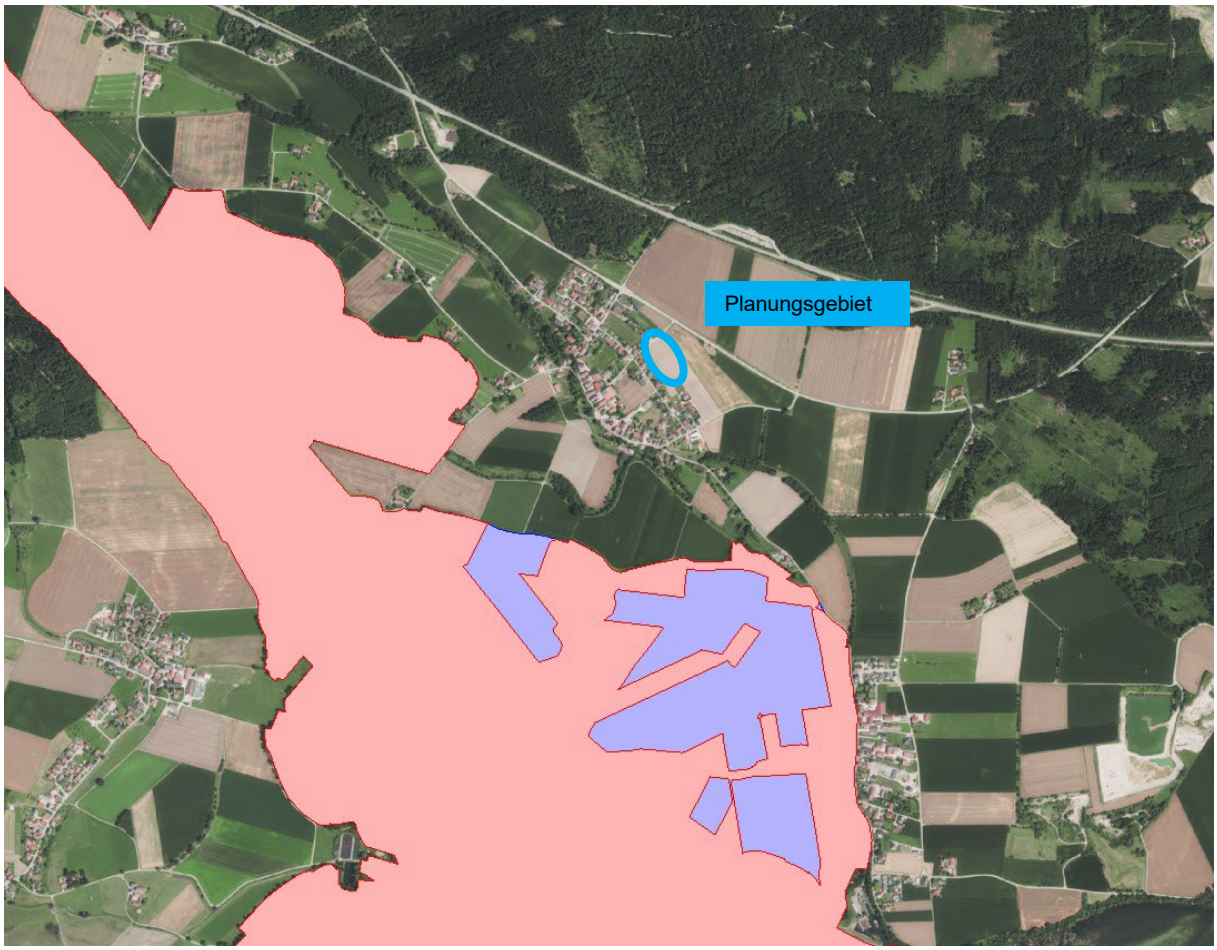

Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

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

[7] *(FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2026)*

8.1.2.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.[8]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulissen sind nicht betroffen.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch die Teilaufhebung kann ausgeschlossen werden.

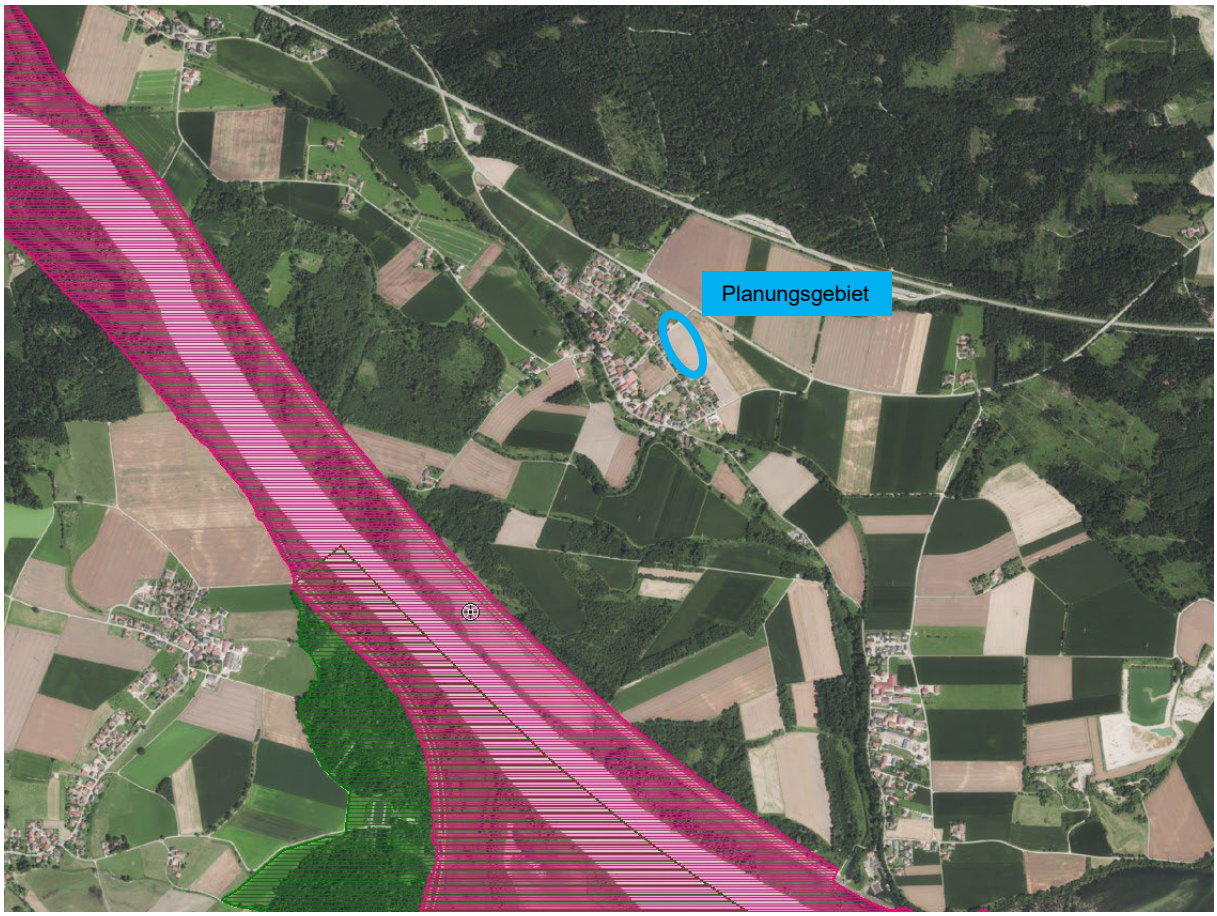

Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

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

[8] *(FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2026)*

8.1.2.4.3 Biotopkartierung Bayern / Ökoflächen

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen.[9]

Die umliegenden Biotope oder Öko- bzw. Ausgleichsflächen werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.

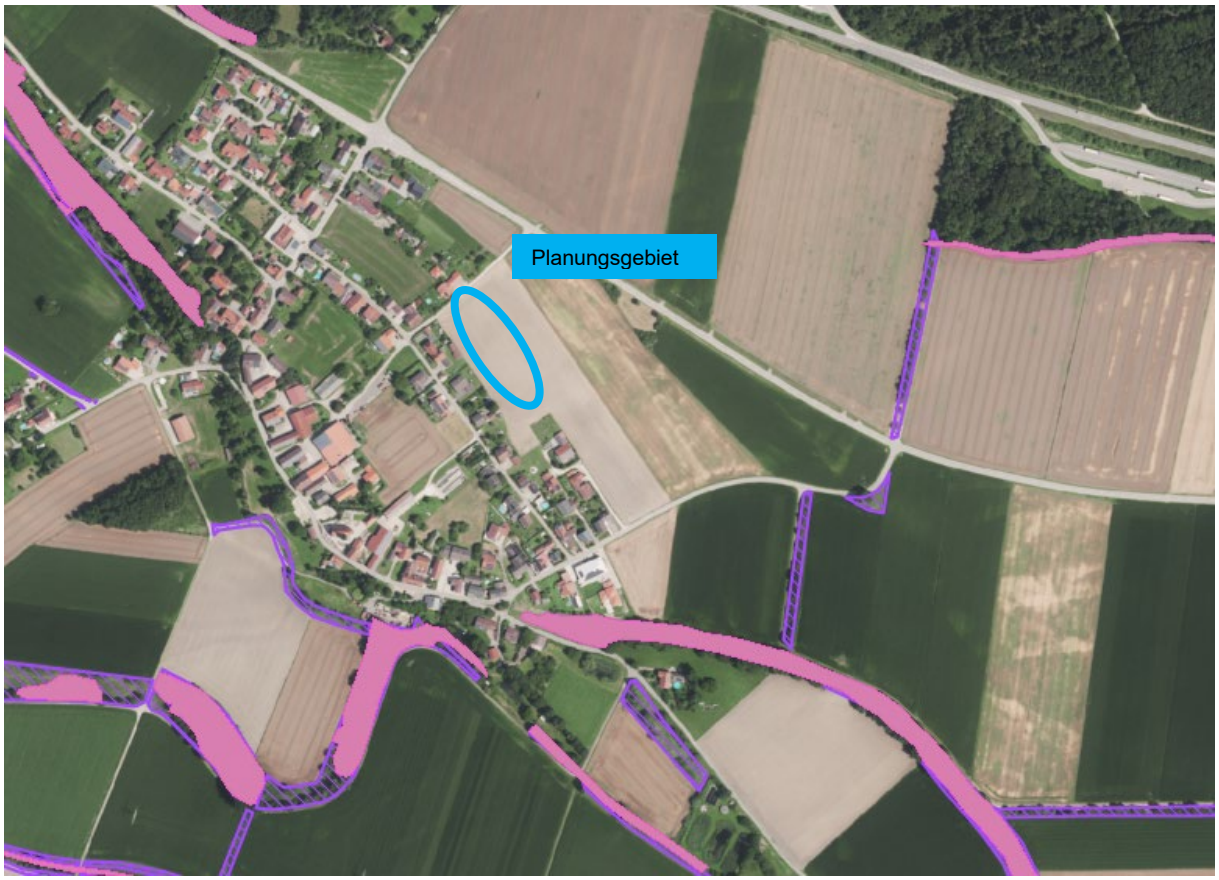

Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Lila schraffiert: Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz)

[9] *(FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2026)*

8.1.2.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[10]:

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 der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" 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. 1BayNatSchG zu betrachten[11]:

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. 1BayNatSchG eingeordnet werden können.

[10] *(BNatSchG, 2026)*
[11] *(BayNatSchG, 2026)*

8.1.2.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser, Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes entlang des Inns und der Hochwassergefahrenflächen im Gemeindegebiet von Kirchdorf a.Inn erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.[12]

Abb. 11: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge auf Grund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine potentiellen Fließwege. Jedoch nordöstlich der Planungsfläche befinden sich eine Geländesenke und potentielle Fließwege.[13] Diese werden sich durch die Teilaufhebung nicht verändern.

[12] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)*
[13] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)*

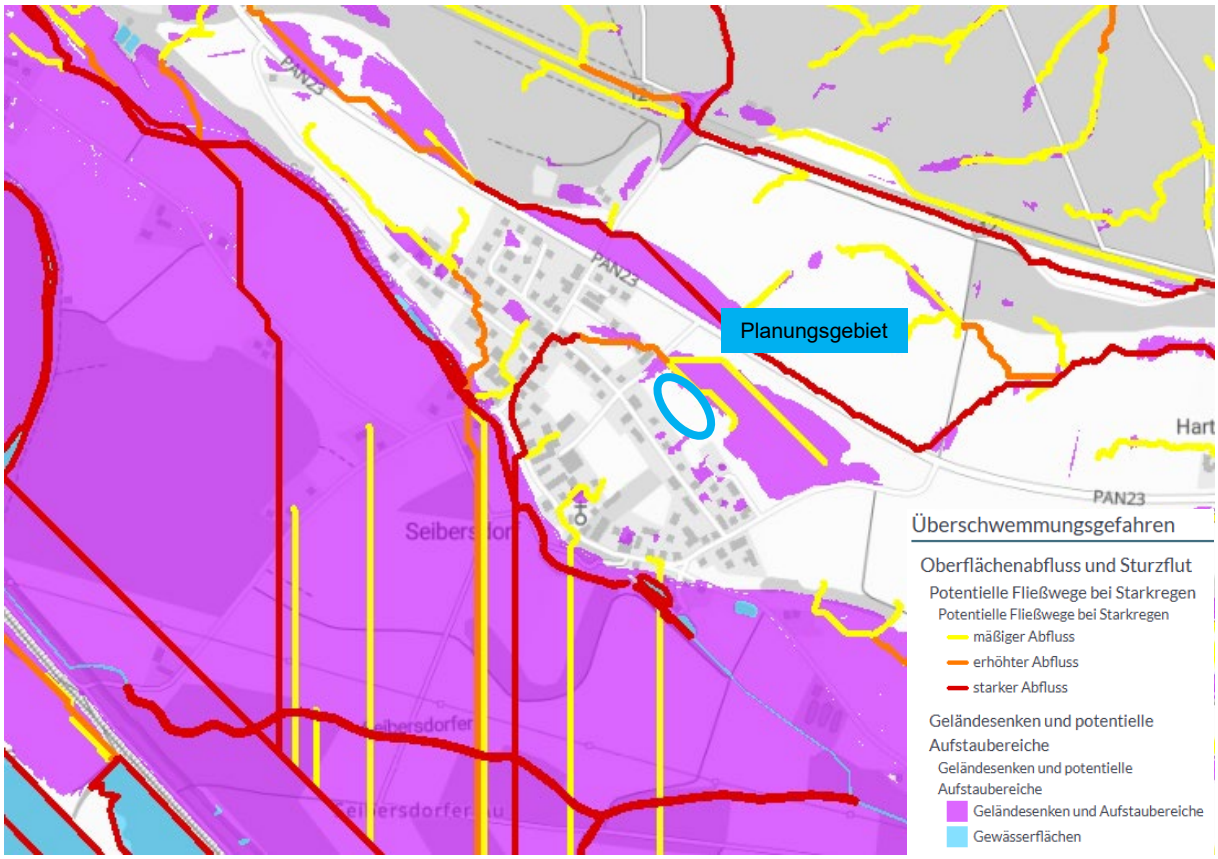

Abb. 12: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.

8.1.2.6 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.
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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas[14] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich liegt.

Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

[14] *(BayernAtlas, 2026)*

8.1.2.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Denkmalschutz
Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas 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.“.*[15]

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. 14: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Eine Beeinflussung von Bau- und Bodendenkmälern durch die Teilaufhebung kann ausgeschlossen werden.

[15] *(BayernAtlas, 2026)*

8.1.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist im Zuge der Teilaufhebung nicht relevant.

Durch die geplante Teilaufhebung werden weder Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG berührt, noch sind weitere europa-rechtlich und national geschützte Arten betroffen. Somit ist von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Größe des Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" umfasst insgesamt ca. 3.430 m². Durch die Teilaufhebung“ ist eine Teilfläche der Flur-Nr. 2020 der Gemarkung Kirchdorf a.Inn betroffen.

Durch die Teilaufhebung wird ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (X11, 2 WP) aufgehoben und zurückgeschrieben. Im tatsächlichen Bestand handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (A11, 2 WP). Das festgesetzte Dorfgebiet mit dem bestehenden Baurecht ist jedoch die Nullvariante, von der auszugehen ist.

8.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

Ein planungsrechtliches Dorfgebiet wird nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Dadurch wird die Fläche rechtlich wieder ein intensiv bewirtschafteter Acker, gemäß dem vorliegenden Bestand.

Gemäß BayKompV wird die Fläche der Teilaufhebung als ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (X11) eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst.

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

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1a für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

8.2.1.2 Schutzgut Boden

Topographie
Das Planungsgebiet ist relativ eben bei ca. 361,5 m ü. NHN.

Naturräumliche Gliederung und Geologie
Das Planungsgebiet liegt im Haupt-Naturraum *„Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65)*, der Einheit *„Unteres Inntal“* (054) und der Untereinheit *„Unteres Inntal“* (054).[16]

[16] *(FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2026)*

Die bodenkundliche Karte (Übersichtsbodenkarte 1:25.000) 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.“* [17]

Bodenaufbau
Für die Planungsfläche wurde kein Bodengutachten erstellt. Eine Aussage zum Bodenaufbau ist deshalb nicht möglich. Da es sich planungsrechtliches um ein Dorfgebiet handelt, wären Bodeneingriffe durch Bebauung möglich. Im Bestand handelt es sich jedoch um Ackerfläche. Durch die Teilaufhebung ändert sich am bestehenden Bodenaufbau nichts.

Bodenfunktionen
Der UmweltAtlas zeigt in den Karten für Bodenfunktionen ein sehr hohes Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe und ein mittleres bis hohes Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe.[18]

Ertragsfähigkeit
Eine Ertragsfähigkeit im planungsrechtlichen Dorfgebiet ist nicht gegeben. Die natürliche Ertragsfähigkeit der tatsächlichen Ackerfläche wird als mittel angegeben.[19]

Erosionsgefährdung
Durch eine geplante Bebauung ist eine Erosionsgefährdung nicht gegeben. Im Bestand auf der Ackerfläche ist eine geringe Erosionsgefährdung durch die freie Fläche ohne windabweisende Gehölze gegeben.

Altlasten
Auf den hier überplanten Flächen 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 Aushubarbeiten 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
Hierzu liegen keine konkreten Aussagen vor. Da nicht anzunehmen ist, dass das Untersuchungsgebiet im 2.Weltkrieg Bombardierungen ausgesetzt war, ist das Vorkommen von Kampfmitteln oder Blindgängern sehr unwahrscheinlich.

Bodendenkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler.

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

[17] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)*
[18] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)*
[19] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)*

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

8.2.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko
Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.
Auf die Ausführungen zum Hochwasserschutz und Sturzfluten unter Punkt 8.1.2.5 wird verwiesen.

Wassersensibler Bereich
Der geplante Standort liegt nicht in einem wassersensiblen Bereich. Aussagen zum Grundwasserstand können nicht getroffen werden.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebieten.

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

Im planungsrechtlichen Dorfgebiet könnten Gefahren durch wassergefährdende Stoffe ausgehen.

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

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

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand und mittlerer bis hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Eine Empfindlichkeit von Oberflächengewässern ist nicht festzustellen.

Für das Grundwasser nehmen die Planungen insoweit eine Bedeutung ein, als dass eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme abgewendet wird, die einen Einfluss auf die Grundwasserneubildungsfunktion haben kann.

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

8.2.1.4 Schutzgut Klima

Datengrundlagen
Großklimatisch ist das Planungsgebiet einzuordnen in das gemäßigte, relativ kühl-feuchte Klima Mitteleuropas mit leicht kontinentaler Prägung.

Die Klimadaten werden auf die Gemeinde Kirchdorf a.Inn bezogen.

„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.“[20]

„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.“[21]

Geländeklima und Wind
Die Hauptwindrichtung ist überwiegend von Norden. Die Fläche weist gem. dem Kartenausschnitt Schutzgutkarte Klima/Luft - Regionalwindsysteme keine bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktion auf.[22] Die Planungsfläche liegt am Ortsrand. Durch die freie Flur im Norden kann der Wind auf die Planungsfläche einwirken.

Die umgebenden Gehölze und Grünzüge versorgen die Region mit Frisch- und Kaltluft.

Dem planungsrechtlichen Dorfgebiet bzw. der Ackerfläche im Bestand, ohne Grünstrukturen, wird eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben.

Hier ist somit davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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

8.2.1.5 Schutzgut Luft

Lufthygienische Vorbelastung
Für den Planungsbereich ist auf Grund der ländlichen Lage mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass die Immissionswerte der Luftschadstoffe eingehalten werden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.

Gerüche
Von schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gerüchen aus der Umgebung ist nicht auszugehen. Weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch ein Gewerbebetrieb sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Lediglich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Bestand ist mit Staubentwicklung zu rechnen. Auch auf den umgebenden Straßen ist mit geringen Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen. Daher ist von einer derzeit nur geringen lufthygienischen

[20] *(Climate Data, 2026)*
[21] *(Climate Data, 2026)*
[22] *(Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt, 2025)*

Belastung durch den Straßenverkehr und die Landwirtschaft und somit einem geringen Konfliktpotential auszugehen.

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

8.2.1.6 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)*.[23]

Die Planungsfläche befindet sich im direkten Anschluss bzw. zwischen bestehender Bebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche im Bestand als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Daher 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.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Das Plangebiet und sein Umfeld sind für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung. Rad- oder Wanderwege führen nicht unmittelbar am Planungsgebiet direkt vorbei.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Vom planungsrechtlichen Dorfgebiet können übliche Lärmbelastungen auftreten.

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.

8.2.1.8 Schutzgut Fläche

Ein planungsrechtliches Dorfgebiet wird nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Dadurch wird die Fläche wieder ein intensiv bewirtschafteter Acker.

[23] *(FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt, 2026)*

8.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich auch keine kartierten Baudenkmäler.[24]

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

Sachgüter
Die Fläche ist derzeit nicht bebaut. Beim Bestand handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Sachgüter liegen auf dieser Fläche nicht vor.

8.2.1.10 Natura 2000-Gebiete

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

8.2.1.11 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.

8.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Teilaufhebung bliebe das Baurecht auf der Fläche erhalten. Somit wäre eine Bebauung und Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Rahmen des zulässigen Dorfgebietes möglich.

8.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung der Aufhebung des Dorfgebietes auf die einzelnen Schutzgüter zu Gunsten einer Ackerfläche eingegangen.

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

8.3.1.1 Biotopschutz (Biotopflächen, Eingriffe in Natur und Landschaft)

Umliegende Biotope werden nicht von der Planung berührt.

8.3.1.2 Schutzgebiete gemäß § 23 – 29 BNatSchG

Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete sind durch die Teilaufhebung ausgeschlossen.

8.3.1.3 Natura 2000-Gebiete / FFH-Gebiet

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).

[24] *(BayernAtlas, 2026)*

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.

8.3.1.4 Artenschutz gemäß § 44 ff. BNatSchG, Flora und Fauna

Ein planungsrechtliches Dorfgebiet wird nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Dadurch wird die Fläche wieder ein intensiv bewirtschafteter Acker. Auf Grund der momentan bestehenden Nutzung ändert sich die biologische Vielfalt nicht.

Gemäß BayKompV wird die Fläche der Teilaufhebung zukünftig wieder als intensiv bewirtschafteter Acker eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

8.3.2 Schutzgut Boden

Dadurch, dass durch die Teilaufhebung eine Bebauung zukünftig ausgeschlossen wird, wird ein Eingriff in die Bodenstruktur durch die geplante Bebauung und Versiegelung vermieden. Dies führt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Boden. Die derzeitige landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt erhalten.

8.3.3 Schutzgut Wasser

Hochwassergefahren und Hochwasserrisiko
Das Planungsgebiet tangiert weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen. Auf die Gefahren durch Sturzregenereignisse wird jedoch hingewiesen.

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

Oberflächenwasserabfluss
Das Niederschlagswasser versickert auf der landwirtschaftlichen Fläche. Dies stellt eine Aufwertung bezüglich des rechtskräftigen Zustandes mit der Möglichkeit großflächiger Überbauung bzw. Versiegelung dar.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt. Innerhalb der Planungsfläche befinden sich keine potentiellen Fließwege. Jedoch nordöstlich der Planungsfläche befinden sich eine Geländesenke und potentielle Fließwege.[25] Diese werden sich durch die Teilaufhebung nicht verändern.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalrückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

[25] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)*

Grundwasser
Im Plangebiet kommt es durch die Aufhebung der geplanten Flächenversiegelungen zu einer Sicherstellung der Niederschlagswasserversickerung und damit zu einer Aufwertung bezüglich der Grundwasserneubildung im Vergleich zu einer möglichen Bebauung im momentan festgesetztem Dorfgebiet.

Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die Nutzung durch die Landwirtschaft bleibt bestehen.

8.3.4 Schutzgut Klima

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
Durch die Kleinteiligkeit der Planungsfläche wird der Planungsfläche gesamt eine geringe Funktion als klimatischer Ausgleichsraum zugeschrieben. Hier ist auch davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen auf die mikro- und lokalklimatischen Bedingungen
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zukünftig eine Versiegelung durch ein Dorfgebiet ausgeschlossen. Ein Freilandklima auf der landwirtschaftlichen Fläche bleibt vorhanden.

Negative Veränderungen bzw. Erhöhungen der Temperaturverhältnisse und eine Änderung von Luftfeuchtigkeit erfolgen nicht.

Auswirkungen auf Kaltluft
Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes entstehen geringe positive Auswirkungen auf die Frischluft- oder Kaltluftproduktion.

8.3.5 Schutzgut Luft

Luftschadstoffe und Staub
Unter Berücksichtigung der ländlichen Ausprägung des betrachteten Gebietes wird eine nur geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist zukünftig eine Bebauung durch ein Dorfgebiet ausgeschlossen. An der Luftschadstoff- und Staubsituation ändert sich nichts.

Lediglich bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche ist mit Staubentwicklung zu rechnen.

Gerüche
Die landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mit relevanten Geruchsemissionen verbunden.

8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
Dadurch, dass durch die Teilaufhebung eine Bebauung zukünftig ausgeschlossen wird, wird eine Versiegelung vermieden. Die derzeitige landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt erhalten.

Visuelle Wirkungen
Dadurch, dass eine Bebauung mit Gebäuden ausgeschlossen wird, gibt es keine visuellen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Lichtemissionen
Lichtemissionen sind auf der landwirtschaftlichen Fläche nicht vorhanden. In der Umgebung kommt es infolge der Teilaufhebung der Planung zu einer geringfügigen Verbesserung der Landschaftsqualität durch Lichtimmissionen (z. B. geringere Aufhellungen).

8.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Das Plangebiet und sein Umfeld sind für den Menschen zumindest für Kurzzeiterholungen (Feierabenderholung) von nur sehr geringer Bedeutung. Rad- oder Wanderwege führen nicht unmittelbar am Planungsgebiet direkt vorbei.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Durch die Teilaufhebung des planungsrechtlichen Dorfgebietes werden die übliche Lärmbelastungen auf dieser Fläche vermieden.

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.

Staub / Geruch
Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

8.3.8 Schutzgut Fläche

Ein planungsrechtliches Dorfgebiet wird nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Dadurch wird die Flächenversiegelung zurückgenommen und die Fläche wird wieder ein intensiv bewirtschafteter Acker.

8.3.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung liegen gem. BayernAtlas keine Bodendenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich auch keine kartierten Baudenkmäler.

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

Sachgüter
Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

8.3.10 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. Aufgrund der Aufhebung 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
Kirchdorf a.Inn befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.
Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene 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
Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Auf Grund der Aufhebung ist jedoch von keinem nennenswerten möglichen Schadensereignis auszugehen.

8.3.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Kirchdorf a.Inn liegt kein Luftreinhalteplan vor.

8.3.12 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.

8.4 Eingriffsberechnung bzw. Ausgleichsbedarf

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" wurde im Jahr 2000 aufgestellt, also vor Einführung bzw. verbindlicher Anwendung der heutigen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren. Eine Ermittlung und eine Bilanzierung des Eingriffs- und Ausgleichsbedarfs erfolgte daher damals nicht.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" wird ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Gemäß BayKompV wird die Fläche der Teilaufhebung als ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (X11) eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst.

Die Fläche der Teilaufhebung wird zukünftig wieder als intensiv bewirtschafteter Acker (A 11) eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst.

Somit ergibt sich weder ein Eingriff noch ein Ausgleichsbedarf.

8.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Betrachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist im Zuge der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" nicht relevant.

8.6 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Seibersdorf Ost" erhöht sich rechtlich der Bestand an landwirtschaftliche Fläche, da die planungsrechtliche Dorfgebietsfläche auch rechtlich wieder der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugeführt wird.

8.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Internetrecherche.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden. Zum Schutzgut Wasser und zum Lärmschutz liegen ebenfalls kein Gutachten vor. Bezüglich der kleinklimatischen Auswirkungen wurden Klimadaten aus dem Lufthygienischem Jahreskurzbericht 2026 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, aus den Klimadaten, dem Wetterkontor, aus dem BayernAtlas und aus dem Klimainformationssystem Bayern der Bayerischen Staatsregierung herangezogen.

8.8 Zusammenfassung

Durch die Teilaufhebung wird ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO aufgehoben und zurückgeschrieben. Durch das Verfahren sollen alle planlichen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Teilaufhebung aufgehoben werden.

Gemäß BayKompV wird die Fläche der Teilaufhebung als ein planungsrechtliches Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (X11) eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst. Die Fläche der Teilaufhebung wird zukünftig wieder als intensiv bewirtschafteter Acker (A 11) eingestuft und mit 2 Wertpunkten erfasst. Somit ergibt sich weder ein Eingriff noch ein Ausgleichsbedarf. Die Aufhebung hat in der Regel positive Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Iggensbach, den 27.07.2026, 19.10.2026

.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

LITERATURVERZEICHNIS

BayernAtlas, B. S. (2026). *BayernAtlas*. Von 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. (2026). *Climate Data*. Von https://de.climate-data.org/: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern abgerufen

FINWeb (2026) - Bayerische Landesamt für Umwelt. (2026). *FINWeb*. 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.

Natur; Schutzgutkarten; Klima Luft; Windsysteme - Bayerisches Landessamt für Umwelt. (2025). *Bayerisches Landessamt für Umwelt - Natur*. Von https://www.lfu.bayern.de/download/natur/schutzgutkarten/regionalwindsysteme.pdf abgerufen

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. (2026). *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 Planungsfläche (rote Fläche); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 4
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich 6
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Landshut, Karte – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich 7
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a.Inn (Geltungsbereich rot); Darstellung unmaßstäblich 8
Abb. 6: Luftbild mit Lage der Planungsfläche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 9
Abb. 7: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich 14
Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a.Inn (Geltungsbereich rot); Darstellung unmaßstäblich 15
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß Europarecht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich 16
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete gemäß nationalem Recht; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich 17
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich 18
Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich 20
Abb. 13: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich 21
Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 22
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich 23