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
“Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“

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 9
1.5 Kultur- und Sachgüter 9
1.6 Altlasten 9
1.7 Bestehende Leitungen 10
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 11
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan 11
2.2 Flächennutzungsplan 16
3. PLANUNGSANLASS 18
3.1 Aufstellungsbeschluss 18
3.2 Ziel und Zweck der Planung 18
4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 18
4.1 Städtebauliches Ziel 18
4.2 Art der baulichen Nutzung 22
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Haustypen 22
4.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen 24
4.5 Grünordnung 25
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG) 26
5.1 Straßen- und Wegeverbindungen 26
5.2 Bundesautobahn A 94 26
5.3 Spielplatz 27
5.4 Wasserversorgung 27
5.5 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung 27
5.6 Abwasserentsorgung 28
5.6.1 Schmutzwasser 28
5.6.2 Oberflächenwasser 29
5.7 Stromversorgung 29
5.8 Telekommunikation 32
5.9 Abfallentsorgung 32
5.10 Altlasten 32
6. IMMISSIONSSCHUTZ 33
6.1 Lärm 33
6.2 Staub / Geruch 33
6.3 Lichtemissionen 33
6.4 Elektromagnetische Felder 33
7. KLIMASCHUTZ 34
8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN 35
9. UMWELTBERICHT 36
9.1 Einleitung 36
9.1.1 Grundlagen 36
9.1.1.1 Rechtliche Grundlagen 36
9.1.1.2 Fachliche Grundlagen 36

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung 37
9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 38
9.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung 40
9.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation 41
9.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes 42
9.1.3.4 Schutzgebiete 43
9.1.3.5 Überschwemmungsgebiete 47
9.1.3.6 Wassersensibler Bereich 48
9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 49
9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) 50
9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) 50
9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 50
9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 50
9.2.1.2 Schutzgut Boden 52
9.2.1.3 Schutzgut Wasser 52
9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft 52
9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild 53
9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 53
9.2.1.7 Schutzgut Fläche 53
9.2.1.8 Kultur- und Sachgüter 53
9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete 54
9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 54
9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 54
9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 54
9.2.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 55
9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität 55
9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung 56
9.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung 56
9.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen) 56
9.3.2 Schutzgut Boden 56
9.3.3 Schutzgut Wasser 57
9.3.4 Schutzgut Klima / Luft 57
9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild 57
9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung 57
9.3.7 Schutzgut Fläche 58
9.3.8 Kultur- und Sachgüter 58
9.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern 58
9.4 Eingriffsberechnung 59
9.5 Ausgleichsbedarf 62
9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen 62
9.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall 67
9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 72
9.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen 73

9.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....73
9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten.....73
9.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 73
9.13 Zusammenfassung.....74

Übersichtslageplan ohne Maßstab

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Westen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Westen an die Erschließungsstraße „Auweg“ bzw. „Adalbert-Stifter-Straße“ an.

Im Norden, Süden und Osten schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Wohnbauflächen im Westen geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 24.815 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 326 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche.

Abb. 2: Ansicht von Nordwesten - Acker, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020)

Abb. 3: Ansicht von Nordosten - Acker, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020)

Abb. 4: Ansicht von Norden - Acker, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020)

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit beidseitiger Baubeschränkungszone von je 24 m der Bayernwerk Netz GmbH. An der Grenze befindet sich der Mast.

Umgebende Bebauung

Zur Erarbeitung der Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ wurde auch die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet.
Im Bereich der angrenzenden Siedlungsgebiete westlich des Planungsgebietes befinden sich bis zu zweigeschossige Bestandsgebäude mit Satteldächern.

Abb. 5: Ansicht von Norden Richtung westlichen Ortsrand, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020)

Ca. 360 m westlich der Planungsfläche befindet sich Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu 4 Geschossen.

Abb. 6: Ansicht von Osten entlang des Auwegs auf Geschosswohnungsbau an Hauptstraße, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist relativ eben und fällt gemäßigt von Westen mit ca. 351,16 m ü. NN. nach Osten auf ca. 350,59 m ü.NN. ab.
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 „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.[1]

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

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.

[1] *(BayernAtlas, 2022)*

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 Osten des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit beidseitiger Baubeschränkungszone von je 24 m der Bayernwerk Netz GmbH. Ein Maststandort befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze.
Die daraus resultierenden Auflagen sind unter Punkt 5.6 Stromversorgung genauer beschrieben.

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

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.[2]

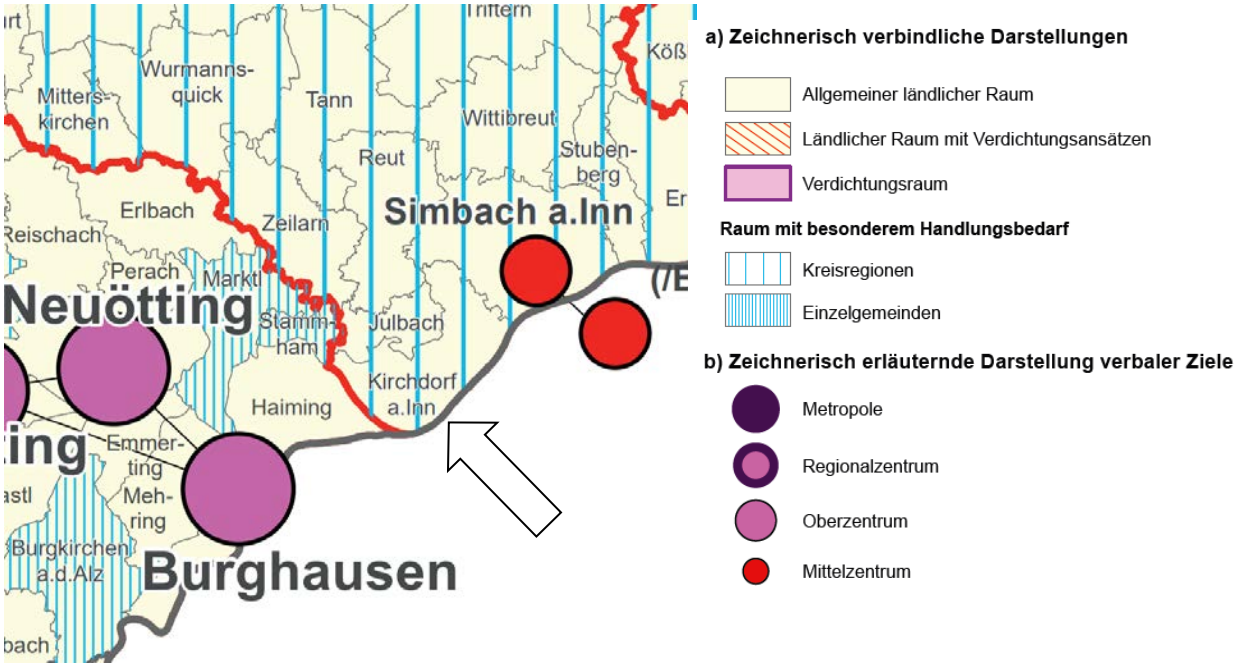


Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

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 zu 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

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

(G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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 Wohnstandorte schaffen muss.

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 jedoch alle in privatem Eigentum liegen. 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 nicht vorhanden.
Aktuell kann die Gemeinde Kirchdorf a. Inn Bauwilligen keine Wohnbaugrundstücke in der Ortschaft anbieten. Ein Bedarf an Einfamilienwohnhäusern besteht nach Kenntnis der Gemeinde jedoch.

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]

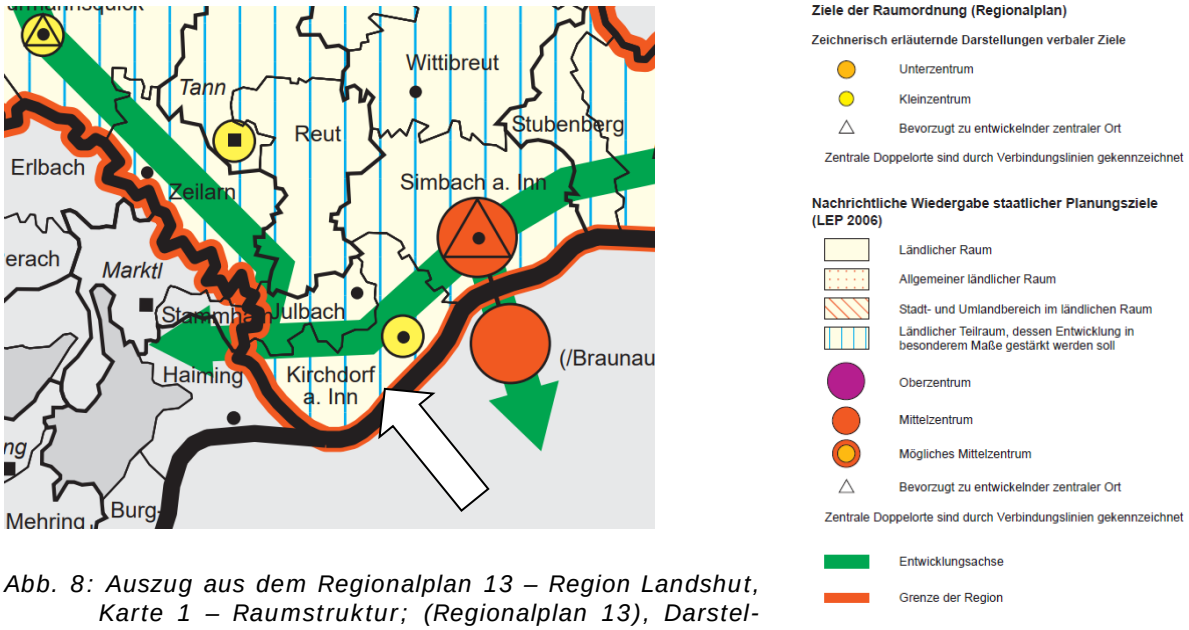


Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich

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, 2020)*

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.
In Kirchdorf a. Inn sind derzeit über 100 Wohnbauparzellen vorhanden (vgl. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK der Gemeinde Kirchdorf am Inn, erstellt 2019-2020 von Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach). Diese Baulandreserven befinden sich jedoch alle in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung.
Die hohe Nachfrage begründet jedoch 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.

Gemäß dem Gebot der Innenentwicklung knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Kirchdorf a. Inn an. An die bestehenden Infrastrukturen kann angeschlossen 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 Wohnangebot bereitzustellen. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit kompakten Bauparzellen genutzt.
Außerdem ist die Gemeinde bestrebt, mittelfristig auch die nördlich angrenzenden Flächen zu entwickeln, um einen klar definierten Ortsrand herzustellen.
Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

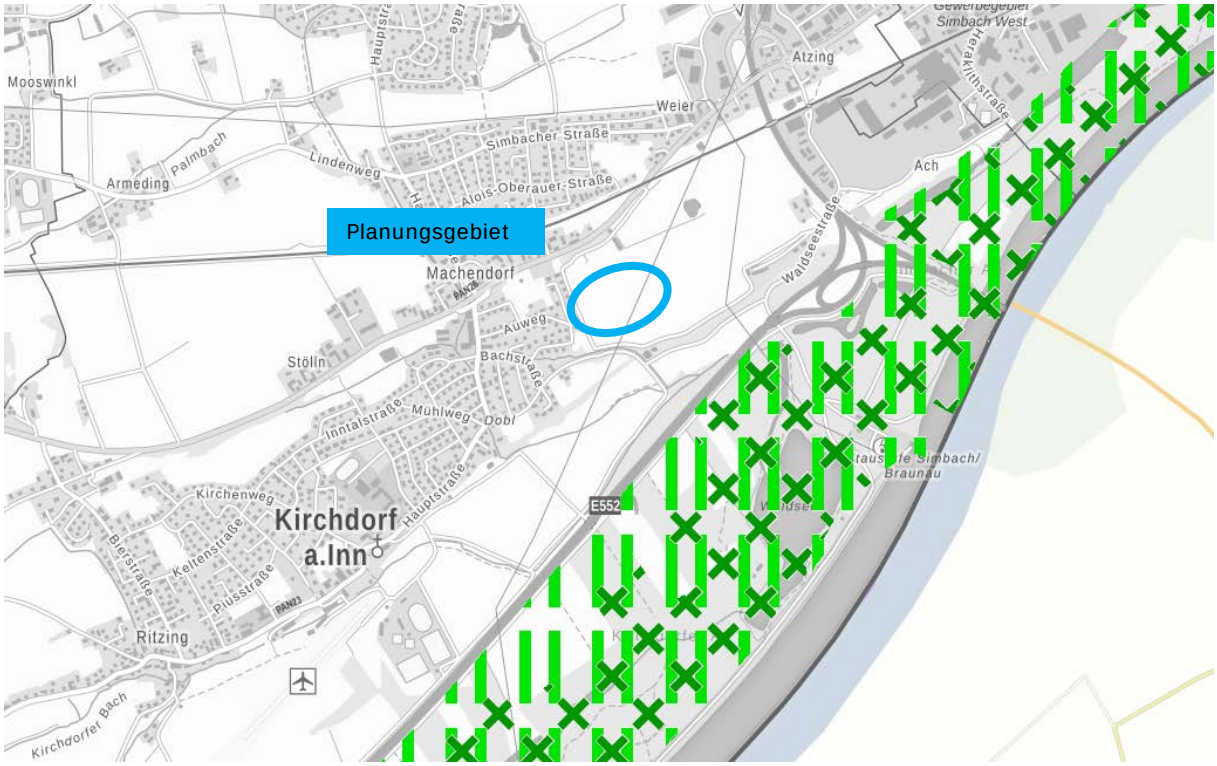


Abb. 9: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

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

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt das Planungsgebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch die elektrische Hochspannungsfreileitung mit Freihaltezone und der Fluglärm-Korridor dargestellt.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 durchgeführt. Darin soll ein ca. 2,5 ha großer Bereich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn als Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 27 (Parallelverfahren) der Gemeinde Kirchdorf a. Inn; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kirchdorf a. Inn hat am 21.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn, im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Ortes.

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung der Gemeinde dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen 430 m² und 979 m² für Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung, und Parzellen von ca. 1.800 m² für Mehrfamilienhäuser ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.
Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Diese 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 für das neu geplante Wohngebiet sieht eine Änderung von einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn und ist bereits durch die bestehende Bebauung als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes am Ortsrand von Kirchdorf a. Inn dar. Dabei soll eine funktionale, der Topographie entsprechende Ortserweiterung entwickelt werden.

In einen städtebaulichen Konzept wurde eine Fläche von ca. 57.000 m² östlich von Kirchdorf a. Inn überplant. Hier wurden bereits mehrere zukünftige Bauabschnitte angedacht, um die Wohnbaufläche bei einem steigenden Bedarf weiterentwickeln zu können.

Abb. 12: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab), Planung Jocham + Kellhuber (erstellt 10.11.2021)

In einem ersten Bauabschnitt soll die südlich gelegene Teilfläche realisiert werden.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung, sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Flächen geachtet. Die Zielvorstellung wurde folgendermaßen umgesetzt:

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes für den ersten Bauabschnitt erfolgt über den „Auweg“ bzw. „Adalbert-Stifter-Straße“ im Westen. Stichstraßen im Norden stellen einen späteren Anschluss der weiteren Bauabschnitte sicher.

Eine ringförmige Erschließungsstraße ermöglicht eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge. Die Mülltonnen der Parzellen 1, 8 bis 12 und 16 an den Stichstraßen ohne Wendehammer, die im ersten Bauabschnitt nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind an der durchgehenden ringförmigen Erschließungsstraße bereitzustellen. Der Weg entlang des Ortsrandes wird in der Breite ausgebaut, so dass der Straßenquerschnitt für einen eventuellen späteren Anschluss an die Münchner Straße im Norden zur Verfügung steht.

Entlang der 5,0 m breiten Erschließungsstraßen wird ein 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen angeordnet. Dieser wird mit Straßenbäumen überstellt.
Neben den Zufahrten zu den Grundstücken sollen hier zusätzliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund angeboten werden.

Im Südwesten der Planungsfläche wird eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz mit ca. 777 m² vorgesehen.

Für die Bewirtschaftung der östlich geplanten Ausgleichsfläche wird ein öffentlicher Pflegeweg vorgesehen.

Im Zuge des aktuellen Bebauungsplans werden 20 Parzellen für Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Parzellengrößen liegen zwischen ca. 431 m² und ca. 979 m². Es soll über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35 sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt und eine dörflich geprägte Struktur in den Randbereichen und im Übergang zur freien Landschaft entsteht. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus max. 2 Wohneinheiten, bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Zusätzlich werden im Westen des Geltungsbereiches 2 Parzellen für Mehrfamilienhäuser geplant. Auch hier gilt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,35.

Um die nachbarschaftsrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich der Höhendifferenz ausreichend zu würdigen, wird vor allem im Übergang zur bestehenden Bebauung im Westen darauf geachtet, dass die traufseitige Wandhöhe der Mehrfamilienhäuser 9,5 m nicht übersteigt und ein baulicher Abstand von ca. 11 m zu den bestehenden Parzellen eingehalten wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass das oberste Geschoss entlang der gesamten Südseite um mind. 2,5 m zurückgesetzt werden muss.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden für den Bereich B (Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung) Satteldächer, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 17° - 32° für die Hauptgebäude zugelassen.
Im Bereich A (Mehrfamilienhäuser) werden zusätzlich zu den Satteldächern, Walm- und Zeltdächern auch Pultdächer zugelassen, wobei allgemein eine Dachneigung von 8° - 12° festgesetzt wird. So soll die maximale Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf das natürliche Gelände wird bei den Einfamilien- und Doppelhäusern auf max. 6,5 m und bei

den Mehrfamilienhäusern auf max. 9,5 m beschränkt. Mindestwandhöhen stellen sicher, dass die gewünschte Höhenentwicklung eingehalten wird. Durch die Mindestwandhöhe von 5,0 m werden Bungalows in Nachbarschaft zu max. 6,5 m hohen Gebäuden vermieden.

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 Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft eine Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit beidseitiger Baubeschränkungszone von je 24 m der Bayernwerk Netz GmbH. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich auch ein Maststandort. Eine Bebauung und Baumstandorte in der Baubeschränkungszone sind nur eingeschränkt möglich. So darf zum Beispiel die maximal mögliche Firsthöhe innerhalb der Baubeschränkungszone der Starkstrom-Freileitung (110 kV) die Höhe 361,02 m ü.NN nicht überschreiten. Die Planlichen Hinweise zur Starkstrom-Freileitung sind zu beachten.
Die östliche Teilbereich wird als interne Ausgleichsfläche mit extensivem Grünland in Verbindung mit einer Streuobstwiese (außerhalb der Baubeschränkungszone) überplant.

Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, werden als Ortsrandeingrünung im Süden Bäume I. Ordnung und eine 6,0 m breite Strauchhecke festgesetzt. Die östliche Ortsrandeingrünung befindet sich in der Baubeschränkungszone. Daher wird hier nur die Pflanzung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Es dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Da es sich bei der Planung um den ersten Bauabschnitt des Allgemeinen Wohngebiets handelt, wird auf eine Eingrünung nach Norden hin verzichtet. Hier soll mittelfristig die Erweiterung des Baugebietes erfolgen.

Durch die randliche Eingrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild nach Süden und Osten hin minimiert. Entlang der Erschließungsstraßen werden Straßenbäume im Bereich des Mehrzweckstreifens festgesetzt. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück 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 „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein Allgemeines Wohngebiet um eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern auf 20 Parzellen

realisieren zu können. Im Westen werden 2 Bauparzellen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

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 „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ 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 allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, da diese der geplanten Nutzung widersprechen.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser Lage stark verringern könnten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Haustypen

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die GFZ, die Wandhöhe 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 0,35 festgesetzt.

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.

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 0,6 begrenzt.

Zulässige Haustypen
Es sind im Bereich B ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus als Einfamilienhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
Im Bereich A sind aus städtebaulichen Gründen pro Wohngebäude mind. 6 Wohneinheiten und max. 9 Wohneinheiten zulässig. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im gesamten Bereich A wird auf max. 18 Wohneinheiten beschränkt.

Wandhöhe
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.
Dabei wird die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf das natürliche Gelände im Bereich B bei den Einfamilien- und Doppelhäusern auf max. 6,5 m und im Bereich A bei den Mehrfamilienhäusern auf max. 9,5 m beschränkt ist. Mindestwandhöhen stellen sicher, dass die gewünschte Höhenentwicklung eingehalten wird. Durch die Mindestwandhöhe von 5,0 m werden Bungalows in Nachbarschaft zu max. 6,5 m hohen Gebäuden vermieden.
Die maximal mögliche Firsthöhe innerhalb der Baubeschränkungszone der Starkstrom-Freileitung (110 kV) darf 361,02 m nicht überschreiten.

Baugrenzen
Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Bauweise
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

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
- den notwendigen Brandschutz.

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Damit ist die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, die Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes gegeben.

Nebenanlagen
Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BayBO zulässig:

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder 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

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenze für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen

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 Satteldächer. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden für den Bereich B (Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung) Satteldächer, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 17° - 32° für die Hauptgebäude zugelassen. Im Bereich A (Mehrfamilienhäuser) werden zusätzlich zu den Satteldächern, Walm- und Zeltdächern auch Pultdächer zugelassen, wobei allgemein eine Dachneigung von 8° - 12° festgesetzt wird. So soll die maximale Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt werden.

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.

Innerhalb der Baubeschränkungszone der Starkstrom-Freileitung (110 kV) muss die Dachhaut des Gebäudes in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Hierbei ist ein Abstand von der Giebelwand und untereinander von mindestens 1,30 m einzuhalten, die max. Breite einer Gaube beträgt 2,2 m. Zulässig sind auch 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.

Fassadengestaltung
Auf Bestreben der Gemeinde werden auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Zulässig sind Putzflächen, weiß oder pastellfarben und Holzverkleidungen, naturbelassen oder in einer braunen Holzfarbe gestrichen oder lasiert.

Stellplätze
Die notwendigen Stellplätze für die Gebäude sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Pro Wohneinheit sind mind. 2,0 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

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 Abtragsböschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.

Stützmauern
Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Stützmauern 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.
In Verbindung mit der Festsetzung zu den Auffüllungen und Abgrabungen werden Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen verhindert.

4.5 Grünordnung

Um das Baugebiet ausreichend durch- und einzugrünen, werden als Ortsrandeingrünung Bäume I. Ordnung und eine 6,0 m breite Strauchhecke im Westen und Süden festgesetzt. Damit wird der Eingriff in das Landschaftsbild auf Grund der leichten Hanglage nach Süden hin minimiert. Entlang der Erschließungsstraßen werden Straßenbäume im Bereich des Mehrzweckstreifens und in den Bauminseln der Wendehämmer festgesetzt. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück 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.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr
Die Erschließung des geplanten Wohngebietes für den ersten Bauabschnitt erfolgt über den „Auweg“ bzw. die „Adalbert-Stifter-Straße“ im Westen. Stichstraßen im Norden stellen einen späteren Anschluss der weiteren Bauabschnitte sicher. Eine ringförmige Erschließungsstraße ermöglicht eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge. Die Mülltonnen der Parzellen 1, 8 bis 12 und 16 an den Stichstraßen ohne Wendehammer, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind im ersten Bauabschnitt an der durchgehenden ringförmigen Erschließungsstraße bereitzustellen. Der Weg entlang des Ortsrandes wird in der Breite ausgebaut, so dass der Straßenquerschnitt für einen späteren Anschluss an die Münchner Straße im Norden zur Verfügung steht.

Entlang der 5,0 m breiten Erschließungsstraßen wird ein 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen angeordnet. Dieser wird mit Straßenbäumen überstellt. Neben den Zufahrten zu den Grundstücken werden hier zusätzliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund angeboten.

Fußwege
Für das allgemeine Wohngebiet sind keine Gehwege geplant, da es sich hier um verkehrsberuhigte Wohnstraßen handelt.

ÖPNV
Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 590 m westlich an der Hauptstraße. Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn liegt zudem an der Bahnstrecke Simbach – Mühldorf.

Wirtschaftswege
Für die Bewirtschaftung der östlich geplanten Ausgleichsfläche wird ein öffentlicher Pflegeweg vorgesehen. Weitere Wirtschaftswege im näheren Umfeld werden nicht verändert. Somit ist eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder gegeben.

5.2 Bundesautobahn A 94

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich in einem Abstand von ca. 315 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der geplanten Autobahn A 94 im Abschnitt Marktl bis Simbach-West und somit außerhalb der Baugrenzen nach§ 9 FStrG. Die Belange der Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Deggendorf werden daher durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass

- jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Anbauverboten bzw. -beschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden muss. Zur Erteilung

der erforderlichen Genehmigung sind daher dem Fernstraßen-Bundesamt hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

- der Geltungsbereich der Bauleitplanung aufgrund der Nähe zur künftigen Autobahn von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Im Zuge des Neubaus der geplanten Autobahn A 94 im Abschnitt Marktl bis Simbach-West ist auf Höhe des Planungsgebietes teilweise eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Sind für das Planungsgebiet weitere Lärmschutzmaßnahmen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Autobahn erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, der Autobahn GmbH oder Ihren Bediensteten und Mitarbeitern geltend gemacht werden.

5.3 Spielplatz

Im Südwesten der Planungsfläche wird eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz mit ca. 777 m² vorgesehen.

5.4 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.

5.5 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.

Abstände und Kennzeichnung von Löschwasserentnahmestellen
Als Löschwasserentnahmestellen können vorrangig
- Unterflurhydranten gern. DIN EN 14339 oder
- Überflurhydranten gern. DIN EN 14384,

aber auch ein
- Löschwasserteich DIN 14210,
- Löschwasserbrunnen DIN 14220, oder
- unterirdischer Löschwasserbehälter DIN 14230 angesehen werden.

Auf Grund der in den genormten Löschgruppenfahrzeugen, gemäß der Soll-Ausstattung mitgeführten Anzahl von Druckschläuche B 75-20 (z.B. für ein Tragkraftspritzenfahrzeug: 8 Stück Druckschläuche B 75-20-KL1-K mit 20 m, Schlauchreserven und Strahlrohrstrecke inklusive), sind die Löschwasserentnahmestellen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit einem Abstand von 80 m bis maximal 120 m zu errichten.

Die Löschwasserentnahmestellen sind außerhalb möglicher Trümmerschatten am Fahrbahnrand einzubauen, und gern. DIN 4066 zu kennzeichnen.
Kann durch die öffentliche Wasserleitung die geforderte Leistung zur Löschwasserversorgung nicht erreicht werden, und steht auch im Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung, so kann dies durch nachfolgende Einrichtungen mit einem der Tabelle 1 entsprechenden oder ergänzenden Löschwasservolumen und Wasserinhalt errichtet und vorgehalten werden:
- Löschwasserteich DIN 1421O
- Löschwasserbrunnen DIN 14220
- unterirdische Löschwasserbehälter DIN 14230

5.6 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

5.6.1 Schmutzwasser

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

5.6.2 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.

5.7 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.

110-kV-Freileitung
Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Einführung Simbach, Ltg. Nr. B86 und der Mast Nr. 5 – 6 der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 35,00 m, beiderseits der Leitungsachse.

Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 24,00 m, beiderseits der Leitungsachse. Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

Eine Voranfrage bei der Bayernwerk Netz GmbH vom 21.02.2022 hat ergeben, dass bei Einhaltung der u.a. Auflagen und Hinweise dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann.

Seitens der Bayernwerk Netz GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans, sofern die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchzuführen sind und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegt.

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchzuführen sein und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

Bau- und Arbeitshöhen:
Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Bauanträge zum Einzelbauvorhaben sind der Bayernwerk Netzt GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. In den endgültigen Bauplänen ist die ± 0,00 Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben. Die maximal mögliche Firsthöhe in der Baubeschränkungszone darf 361,02 m nicht überschreiten.

Niveauveränderungen:
Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, BAGE-THLL, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen. Dies gilt nur, wenn die Niveauveränderungen nicht Teil der Baugenehmigung war.

Dachdeckung:
Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, Kameras, sowie Fahnenmasten und Laternen:
Antennen-, Blitzschutzanlagen, so wie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten

Fachmann errichtet werden und mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

Bepflanzung:
Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.
Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune:
Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Unfallverhütung:
Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften hingewiesen.

Baumaschineneinsatz:
Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Schattenwurf:
Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Eisabwurf:
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen
Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

5.8 Telekommunikation

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

5.9 Abfallentsorgung

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

Eine ringförmige Erschließungsstraße ermöglicht eine Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge. Die Mülltonnen der Parzellen 1, 8 bis 12 und 16 an den Stichstraßen ohne Wendehammer, die nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden können, sind im ersten Bauabschnitt an der durchgehenden ringförmigen Erschließungsstraße 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.

5.10 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 mit ca. 350 m Abstand im Süden vorbeiführenden Bundesstraße B12 vorbelastet.
Gewerbebetriebe, die für Lärmemissionen sorgen, liegen nicht in näherer Umgebung. Das Industrie- und Gewerbegebiet „Ach“ liegt ca. 650 m weiter östlich. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planungsfläche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weiterführende Anforderungen zum Schutz vor Lärmemissionen, die evtl. festzusetzen wären, erscheinen daher nicht notwendig.

Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung entstehen die für Wohngebiete üblichen Lärmemissionen, die die Orientierungs- und Grenzwerte nicht übersteigen. Für die von Kindern ausgehenden Geräusche enthält das Bundesimmissionsschutzgesetz eine spezielle Regelung. Danach handelt es sich bei Geräuscheinwirkungen, die unter anderem von Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden im Regelfall um keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Geräusche spielender Kinder seien Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar.

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 In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.[4] Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 900 m östlich der Planungsfläche im Gewebegebiet Ach. 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 „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ 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.

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

8. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca. 24.815 m²
abzüglich:	
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.056 m²
öffentlicher Pflegeweg	ca. 128 m²
Spielplatz (öffentliche Grünfläche)	ca. 777 m²
interne Ausgleichsfläche und Ökofläche AF1	ca. 4.631 m²
Nettobaufläche WA	ca. 16.223 m²

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Grundlagen

9.1.1.1 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.

9.1.1.2 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 „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.
Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen

---

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

werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand und Ausgleichserfordernis (M 1:1.000), die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

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

9.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung der Gemeinde dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen 430 m² und 979 m² für Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung, und Parzellen von ca. 1.800 m² für Mehrfamilienhäuser ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Westen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Westen an die Erschließungsstraße „Auweg“ bzw. „Adalbert-Stifter-Straße“ an.

Im Norden, Süden und Osten schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Wohnbauflächen im Westen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 24.815 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 326 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

Bei der Planungsfläche der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn, die als Allgemeines Wohngebiet 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 Allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn, im direkten Anschluss an 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.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:
- städtebauliche Ordnung des geplanten Allgemeinen Wohnbaugebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- Berücksichtigung der 110 kV-Freileitung
- Anlage einer internen Ausgleichsfläche
- sinnvolle und flächensparende Erschließung, insbesondere in Hinblick auf eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes nach Norden

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung**
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung der Wohnbaufläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraße „Auweg“ bzw. „Adalbert-Stifter-Straße“ und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhausparzellen bzw. geringen Parzellengrößen und mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	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.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung und vom geplanten Kinderspielplatz ist nicht auszugehen. Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der umgebenden Straßen ein. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der mit ca. 350 m Abstand im Süden vorbeiführenden Bundesstraße B12 vorbelastet. Gewerbebetriebe, die für Lärmemissionen sorgen, liegen nicht in näherer Umgebung. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb der Planungsfläche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weiterführende Anforderungen zum Schutz vor Lärmemissionen, die evtl. festzusetzen wären, erscheinen daher nicht notwendig.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem. Von den privaten Flächen darf nur das häusliche Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. 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.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn und ist bereits durch die bestehende Bebauung als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft sowie die Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit Maststandort besteht daher grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Nach Süden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Nach Norden hin ist eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes geplant. Daher wird dort auf eine Eingrünung verzichtet. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

9.1.3.1 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. 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.[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 Wohnbauflächen zu schaffen.

[9] *(Regionalplan 13 - Landshut, 2020)*

9.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

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

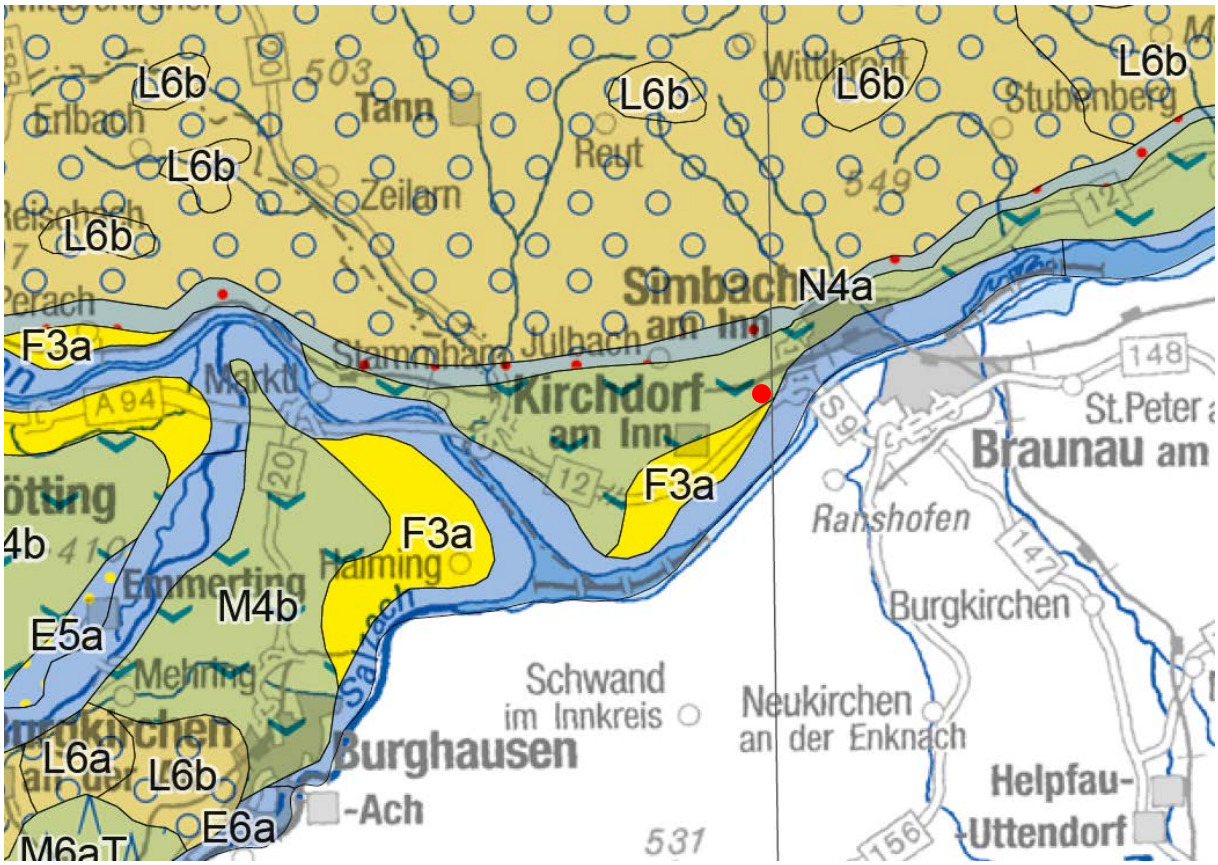


Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

[10] *(pnV Bayern, 2017)*

9.1.3.3 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. Innerhalb des Geltungsbereiches ist auch die elektrische Hochspannungsfreileitung mit Freihaltezone und der Fluglärm-Korridor dargestellt.

Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

9.1.3.4 Schutzgebiete

9.1.3.4.1 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]

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. 15: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet Salzach und Unterer Inn
Lila: Vogelschutzgiet Salzach und Inn

[11] *(FINWeb, 2022)*

9.1.3.4.2 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.

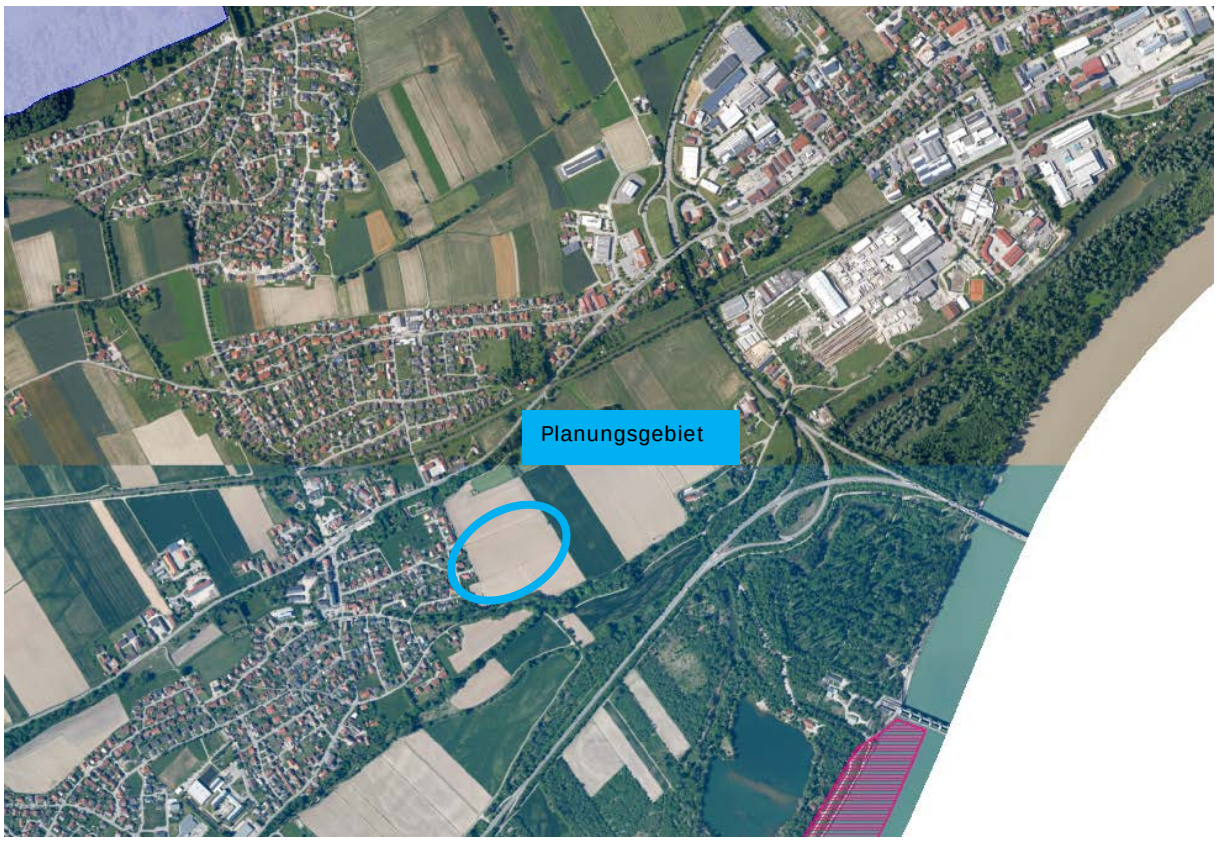


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Magenta gestreift: *Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Salzachmündung“*
Lila: *Trinkwasserschutzgebiet Simbach - Hitzenau*

[12] *(FINWeb, 2022)*

9.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.[13]

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

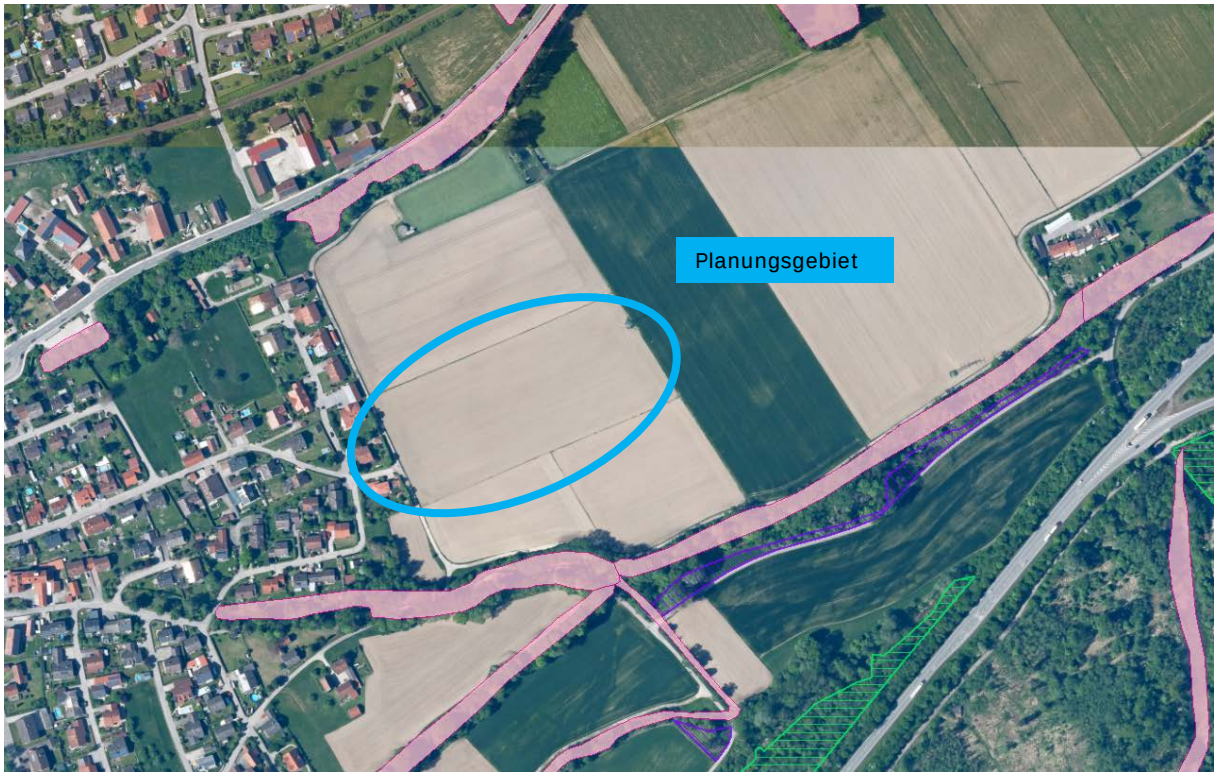


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: amtlich kartierte Biotope
Lila: Ökoflächen
Grün: Ausgleichsflächen

[13] *(FINWeb, 2022)*

9.1.3.4.4 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 "Am Aufeld, Kirchdorf-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. 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, 2020)*
[15] *(BayNatSchG, 2020)*

9.1.3.5 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.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

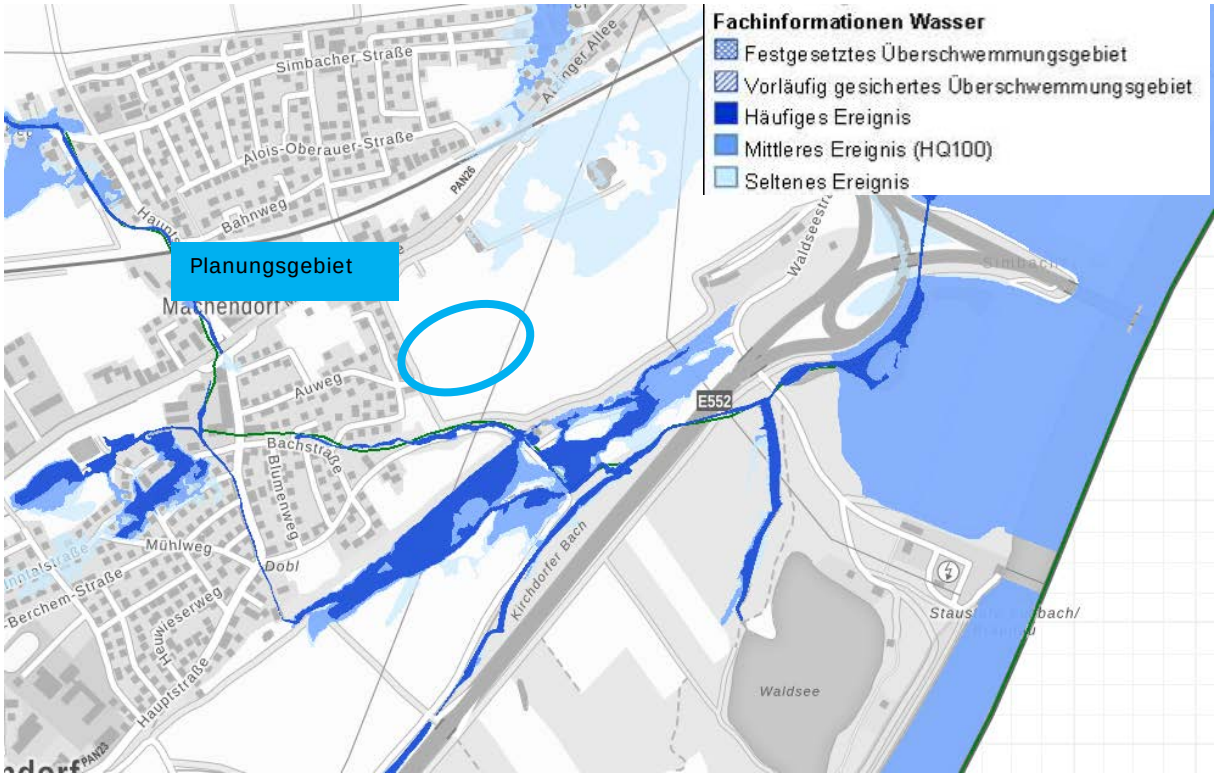


Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

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

9.1.3.6 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[17] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches entlang des Inns erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht im wassersensiblen Bereich liegt.

Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensible Bereiche

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

[17] *(BayernAtlas, 2022)*

9.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas[18] keine Bodendenkmäler.

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

Im weiteren Umfeld befindet sich ebenfalls keine Bodendenkmäler, so dass von keiner Betroffenheit auszugehen ist.

Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der 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[19]).

In dem hiervorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Weder im näheren noch im weiteren Umfeld sind Baudenkmäler bekannt. Daher ist hier eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern nicht gegeben.

---

[18] *(BayernAtlas, 2022)*
[19] *(DSchG, 2019)*

Bezogen auf Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

9.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht 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.

9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" umfasst insgesamt eine Größe von ca. 24.815 m². Davon entfallen ca. 4.631 m² auf die geplante interne Ausgleichsfläche.
Die restliche Fläche entspricht dem für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Mehrzweckstreifen, dem Pflegeweg und der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz).

Für die Eingriffsflächen auf dem intensiv bewirtschafteten Acker wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

9.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

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

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan Bestand und Ausgleichserfordernis zu entnehmen. Die Bewertung erfolgt nach 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 Leitfaden durchgeführt. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten gem. BayKompV und der vorgegebenen Berechnung im Leitfaden wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

LEGENDE

- Geltungsbereichsgrenze
- Flurgrenze
- 326 Flurnummer
- Eingriffsfläche GRZ 0,35

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

	Code	Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung nach BayKompV	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	20.185 m²	2	0,35	14.130 WP
Summe			**20.185 m²**			**14.130 WP**
Summe Vermeidungsmaßnahmen Abzug (max. 20 %)						**20%**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)						**11.304 WP**

Bestand und Ausgleichserfordernis
M 1:1.000

Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnung
"Am Aufeld, Kirchdorf-Ost"

Gemeinde Kirchdorf a. Inn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

intensiv bewirtschafteter Acker (A11)
Bei der Planungsfläche Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche. 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.

Fläche:	20.185 m²
Bewertung nach BayKompV:	2 WP

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

9.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.
Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorkommt.[20]

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

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

9.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist im Allgemeinen von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

9.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist 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.

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

9.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft sowie die Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit Maststandort besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche für das Allgemeine Wohngebiet 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.

9.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung
Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Norden, Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur 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.

9.2.1.7 Schutzgut Fläche

Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur 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.

9.2.1.8 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.

9.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

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

9.2.1.10 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.

9.2.1.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über ein Trennsystem. Eine Ableitung von Abwässern aus dem Bestand besteht nicht.

Im Bestand handelt es sich um nichtversiegelte Ackerflächen. Das Regenwasser versickert.

9.2.1.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

<u>Einwirkungen von außen auf das Gebiet</u>
Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund 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.

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

<u>Ingenieurgeologische Gefahren</u>
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 ausgeschlossen werden.
Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

<u>Gefahr durch Starkregenereignisse</u>
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.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:
www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.
Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

9.2.1.13 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.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

9.2.1.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

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

9.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend 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.

9.3 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 auf die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

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

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 ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln, die Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz), die Anlage einer internen Ausgleichsfläche sowie Pflanzauflagen zur Ein- und Durchgrünung. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.2 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 vermindern.
Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

9.3.3 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.

9.3.4 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.

9.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn und ist bereits durch die bestehende Bebauung als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.
Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft sowie die Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit Maststandort besteht daher grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.
Nach Süden und Osten soll der Geltungsbereich mit einer Ortsrandeingrünung versehen werden. Nach Norden hin ist eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes geplant. Daher wird dort auf eine Eingrünung verzichtet. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

9.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

<u>Erholung</u>
Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Süden, Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Durch die Entstehung des Wohnbaugebiets ändert sich an diesem Zustand nichts. Durch die Schaffung eines Kinderspielplatzes wird im Gegenteil der Erholungswert gesteigert.

Lärm/ Schadstoffimmissionen
Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Von einer dauerhaften Lärmbelastung auf die umgebende Bebauung ausgehend vom geplanten Wohngebiet und dem Kinderspielplatz ist nicht auszugehen.

Bioklima
Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung
Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

9.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhausparzellen 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 mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

9.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Unteres Inntal zugeordnet, eine offene Kulturlandschaft.[21]

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 10.2.1.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

9.3.9 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.

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

9.4 Eingriffsberechnung

Anhand der Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum und der Untersuchung der möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde die Intensität des Eingriffs festgesellt.

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021 kann die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden.[22] Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).
Daher wird für die Ermittlung bei den beiden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche angesetzt.

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.

[22] *(Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)*

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
	Code	**Bezeichnung**	**Fläche (m²)**	**Bewertung nach BayKompV**	**GRZ / Eingriffsfaktor**	**Ausgleichsbedarf (WP)**
	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	20.185 m²	2	0,35	14.130 WP
Summe			**20.185 m²**			**14.130 WP**

Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	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 Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen in Bezug auf die nicht befestigten Grundstücksflächen, Festsetzung der Bepflanzung der privaten Vegetationsflächen zu 90 %.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung des Siedlungsgebietes (Ortsrandeingrünung)	Pflanzgebot für Ortsrand mit Pflanzung einer mehrreihigen Hecke und Überstellung mit Bäumen II. Ordnung (außerhalb Schutzzone 110 kV-Freileitung) - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Wohnstraßen und offenen Stellplätzen durch Mindestanzahl von Bäumen	Überstellung der Erschließungsstraße mit Bäumen in den Flächen der Multifunktionsstreifen	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		**20 %**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		**11.304**

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

Für den Artenschutz wird die Beleuchtung mit insektenfreundlichen LED-Leuchten mit einem warmweißen Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Weiter sind großflächige Fensterscheiben zu vermeiden bzw. ab einer Größe von 2 m x 1 m mit entsprechenden Aufklebern zu versehen.

Auf Grund der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und der weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird deshalb die Verwendung des Abzugs von 20 % vom Ausgleichsbedarf als gerechtfertigt angesehen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das Allgemeine Wohngebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von 11.304 Wertpunkten erforderlich.

9.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das Allgemeine Wohngebiet rund 11.304 Wertpunkte zu erbringen.

Im Bereich der Hochspannungs-Freileitung (110 KV) und deren beidseitiger Baubeschränkungszone von je 24 m kann eine interne Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

9.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 11.304 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

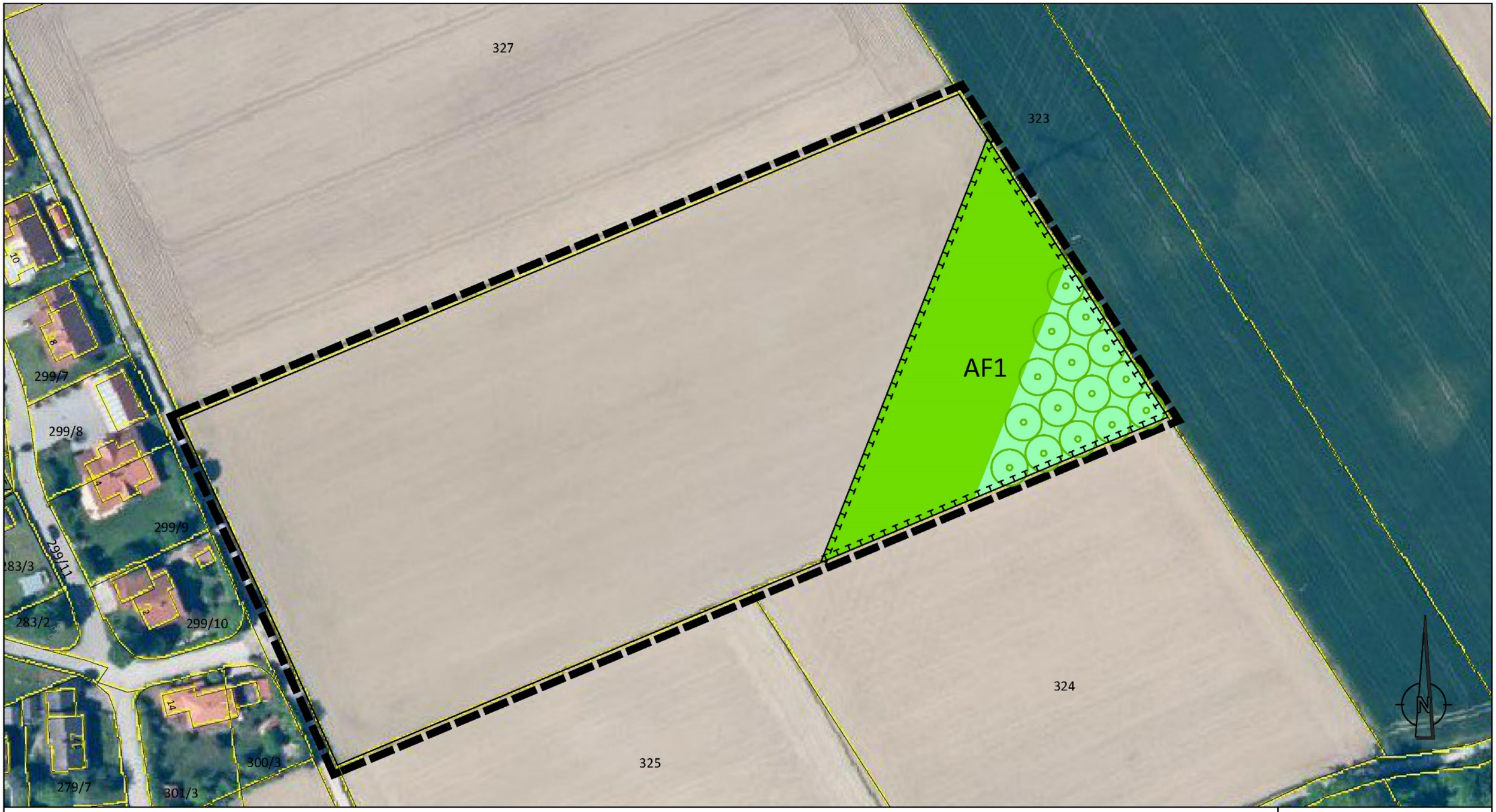
Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn erbracht.
Gem. nachfolgender Berechnung kann eine Aufwertung von 30.632 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 11.304 Wertpunkten erbracht werden.

Somit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen

Die nicht benötigten 19.328 Wertpunkte werden dem Ökokonto der Gemeinde Kirchdorf am Inn gutgeschrieben.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	**Ausgangszustand nach der BNT-Liste**			**Prognosezustand nach der BNT-Liste**			**Ausgleichsmaßnahme**			
	Code	**Bezeichnung**	**Bewertung nach BayKompV (WP)**	**Code**	**Bezeichnung**	**Bewertung nach BayKompV (WP)**	**Fläche (m²)**	**Aufwertung**	**Entsiegelungsfaktor**	**Ausgleichsumfang**
1	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP	B432	Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland	10 WP	1.423 m²	8 WP	0	11.384 WP
2	A11	intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP	G212	mäßig, extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8 WP	3.208 m²	6 WP	0	19.248 WP
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										**30.632 WP**

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	30.632 WP
Summe Ausgleichsbedarf	11.304 WP
Differenz	**19.328 WP**



LEGENDE

Geltungsbereichsgrenze

Flurgrenze

326 Flurnummer

Ausgleichsfläche

Streuobstwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland (B432)

mäßig, extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)

Nachweis
Ausgleichsfläche
M 1:1.000
Bebauungsplan
mit integrierter
Grünordnung
"Am Aufeld, Kirchdorf-Ost"

Gemeinde Kirchdorf a. Inn
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Festgesetzte Maßnahmen für die interne Ausgleichsfläche und Ökofläche AF1

Entwicklungsziele:
Ext. Grünland:
mäßige extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212 / GU651L)

Streuobstwiese:
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland (B432 / Zielzustand der Wiese: GU651L)

Hinweis:
Die Entwicklung der Wiesenflächen und die Auswahl des Saatguts hat so zu erfolgen, dass als Zielzustand der Biotoptyp „GU651L Artenreiche Flachland-Mähwiesen (mittlere und nährstoffreiche Standorte)“ entwickelt wird. Dies gilt sowohl für die reine Wiesenfläche, als auch für die Wiesenfläche im Bereich der Streuobstbestände.

Entwicklungsmaßnahmen:
Umwandlung von intensivem Ackerland in extensives Grünland. (Bereich ext. Wiese und Streuobstwiese)
- Haferansaat im 1. Jahr zur Ausmagerung
- Ansaat von autochthonem Saatgut für extensive, artenreiche Wiesen (Ziel: GU651L)
- Abpflockung der Ausgleichsfläche zur Ackerfläche entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. alle 8,0 m ein Eichenpfahl)
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Einzelbäume
- Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach erfolgreicher Aushagerung durch Haferansaat, gem. Planzeichen II.8.3.3 unter Beachung der Pflanzliste IV.3.3
- Pflockfixierung der Hochstämme (Kokosstrick), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

Pflegemaßnahmen:
- 2-malige Mahd der extensiven Wiesenfläche, 1. Schnitt ab 01.07., 2. Schnitt ca. 6 Wochen danach
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- Anwuchspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
- Ausgefallene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.

9.7 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 Lebensräume, 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 Überbauung <u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Straßenbegleitgrün	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen <u>Biotope</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von der Planung betroffen <u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm <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 bestehenden 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 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.

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
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 zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
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>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Beeinträchtigung durch bestehenden Straßenverkehrslärm <u>Erholung</u> - Anlage eines Kinderspielplatzes	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> keine Festsetzung erforderlich <u>Erholung</u> ---	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

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	**Betriebsbedingt**		
	Gesundheit/Strahlung Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	Gesundheit/Strahlung Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung	Gesundheit/Strahlung keine Festsetzung erforderlich	
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen und Mehrfamilienwohnhäusern	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung
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 und im Bereich der öffentlichen Straßenflächen		- Versickerung	Keine Auswirkungen, weiterhin landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
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

9.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken)
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten und Süden
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz)
- 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:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Bauparzellen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- 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 verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken)
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten und Süden
- Durchgrünung des Grundstücks
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume und Hecken)
- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Osten und Süden
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz)
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

9.9 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.

9.10 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.[23]

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 hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen ca. 431 m² und ca. 979 m² ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von 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.

9.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Vorplanungen untersucht. Die Planungsfläche wurde in einem Gesamtkonzept für mehrere Bauabschnitte entwickelt. Dabei soll die Wohnbaufläche nach Norden hin zukünftig erweitert werden. Dabei soll eine Ringstraße die nördlich und westlich gelegenen Straßen an das Siedlungsgebiet anschließen.
Somit ist bereits eine Aufteilung der Fläche gegeben, an der sich die Planung zu orientieren hat.

9.12 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

[23] *(BauGB, 2020)*

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.

9.13 Zusammenfassung

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf a. Inn als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung der Gemeinde dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen 430 m² und 979 m² für Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung, und Parzellen von ca. 1.800 m² für Mehrfamilienhäuser ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn. Im Westen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Westen an die Erschließungsstraße „Auweg“ bzw. „Adalbert-Stifter-Straße“ an.

Im Norden, Süden und Osten schließen Ackerflächen an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und Wohnbauflächen im Westen geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 24.815 m².

Dabei wird die Flur-Nr. 326 der Gemarkung Kirchdorf a. Inn überplant.

Bei der Planungsfläche der Flur-Nr. 326 Gemarkung Kirchdorf a. Inn, die als Allgemeines Wohngebiet 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 Allgemeinen Wohngebiets am östlichen Ortsrand von Kirchdorf a. Inn, 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, die Hochspannungs-Freileitung (110 KV) mit Maststandort und die angrenzenden Straßen wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes mit Bäumen und Strauchgruppen können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden der entsprechende Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Aufeld, Kirchdorf-Ost“ auf maximal 0,35 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Altötting, den 25.04.2022, 19.09.2022

.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

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

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).

FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). 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. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).

Regionalplan 13 - Landshut. (30. Januar 2020). Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung). *11. 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 2022), Darstellung unmaßstäblich 5
Abb. 2: Ansicht von Nordwesten - Acker, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020) 6
Abb. 3: Ansicht von Nordosten - Acker, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020) 7
Abb. 4: Ansicht von Norden - Acker, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020) 7
Abb. 5: Ansicht von Norden Richtung westlichen Ortsrand, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020) 8
Abb. 6: Ansicht von Osten entlang des Auwegs auf Geschosswohnungsbau an Hauptstraße, Foto Jocham + Kellhuber (Oktober 2020) 9
Abb. 7: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich 11
Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 13), Darstellung unmaßstäblich 13
Abb. 9: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 15
Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich 16
Abb. 11: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 27 (Parallelverfahren) der Gemeinde Kirchdorf a. Inn; (FNP), Darstellung unmaßstäblich 17
Abb. 12: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab), Planung Jocham + Kellhuber (erstellt 10.11.2021) 19
Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich 41
Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich 42
Abb. 15: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich 43
Abb. 16: .....Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich 44
Abb. 17: ..... Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich 45
Abb. 18: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich 47
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 48
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 49